NORDVIK

Grimstadgata 30K

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grimstadgata 30K

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

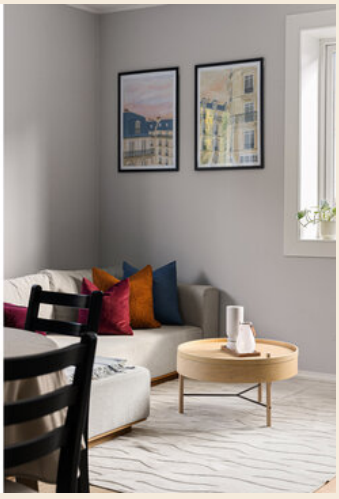
Salgsoppgave produsert 02.10.2026











Nøkkelinformasjon

Lekker og sjarmerende 3-roms leilighet | Klassisk bygård| Vedovn| Flott felles bakgård| Sentral og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 600 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 797 496,-**
Fellesgjeld	**188 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 019,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Grimstadgata 30K | En sjarmerende og innbydende 3-roms med en attraktiv beliggenhet på Sagene. Her får kjøper gleden av en lys og romslig stue store vindusflater og vedovn, pent kjøkken fra 2014 i åpen løsning med stuen, to romslige soverom, delikat bad fra 2010, en romslig gang og innbydende entré. Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet med "alt" av fasiliteter rett utenfor døren.

Verdt å merke seg:
- Lys og sjarmerende 3-roms i en klassisk bygård
- Innbydende stue med gode innredningsmuligheter
- Vedovn i stue
- Pent kjøkken fra 2014
- To romslige soverom
- Delikat, flislagt bad fra 2010
- Store vindusflater
- Flott felles hage/bakgård
- Tre boder
- Fibernett inkl.
- Attraktiv og sentral beliggenhet på Sagene
- Kort vei til buss og servicetilbud

Planløsning






















I love you
beary much


BOSCH
100 days
right of return



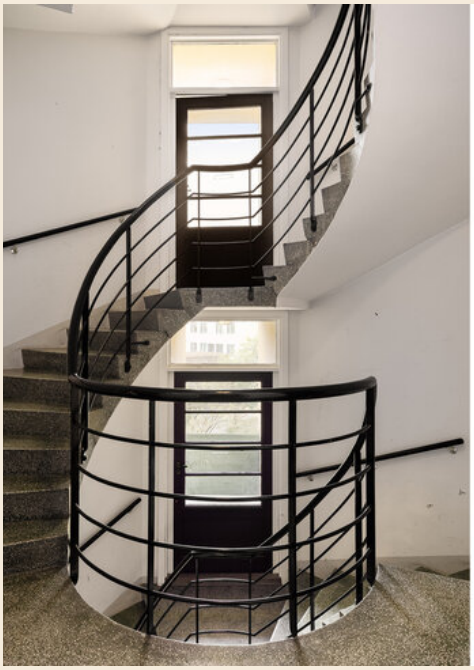





























FLOWER SAGENE
24A
Mogata


EXTRA
7-23


Sagene
CHANEL
Billetter
Tickets


Kaffebrenneriet
Kaffe


FOLKVANG













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0136/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grimstadgata 30K, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 46 i Bjølsenborgen Borettslaget, org.nr. 967763179

Selger
Viet Hoai Tran

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)
188 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 788 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 797 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 806 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og gang.
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 12 m² samlet. Den ene boden har vindu. Loftsbod avrundet til 6 m². Bodene er merket med 79. Bod er påvist av eier.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og gang.

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 12 m² samlet. Den ene boden har vindu.
Loftsbod avrundet til 6 m².

Bodene er merket med 79. Bod er påvist av eier.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Ytterdører:
- Døren subber i karm/terskel og har alderstegn.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør
- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør. Det er også noe overflaterust i rørskapet. Deler av anlegget består av eldre rør. Gammel stoppekran på soverommet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 2
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank som lekkasjestopper/- varsler.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 2
- Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank som lekkasjestopper/- varsler.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Riss i fliser er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser. I hjørner må fliser ligge med litt avstand sånn at utvidelser tas opp. Hvis dette ikke er gjort korrekt kan fliser sprekke og/eller løsne.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
- Svertesopp i dusjen i overgangen mellom gulv og vegg.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Eldre membranssystem over 15 år uten dokumentasjon.
- Det er en løs gummipakning i sluket.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Det mangler overstrømmingsspalte for tilførsel av luft. Baderomsdøren må i praksis stå åpen for å sikre tilluft.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
- Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.
- Noe mindre delaminering av benkeplaten ved oppvaskkummen.
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Gulv kjøkken
- Laminat og ubehandlede tregulv på gulv skal konkret vurderes til TG 2 på kjøkken. Materialene regnes ikke som fuktbestandig nok til å kunne tåle fuktbelastning som kan forekomme på kjøkken. Avviket er konkret beskrevet i gjeldende standard for denne type rapporter.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg:
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Borettslaget har 8 ladeklare parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste. Det må påregnes flere års ventetid. Eventuelt ladeboks må andelseier kjøpe selv.

Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Mener at dette var utført av faglært i 2010. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Mener at dette var utført av faglært i 2010. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Mener at dette var utført av faglært i 2010.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Arbeid/reperasjoner ifb borettslaget: Pipetopper rehabilitert i 2016 Annet arbeid: https://vibbo.no/borettslaget-bjolsenborgen/tema/meglerinformasjon

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.
- Flat takkonstruksjon.
- 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.
- Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stuen
- Varme i baderomsgulvet

Det er ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser om at alle varmekilder fungerer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 019,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: høyhastighets fibernett, festeavgift, kommunale avgifter, avdrag og renter på felles lån, forretningsfører, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Trappevask: 91,00 kr
Felleskostnader: 4 928,00 kr

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Det ble vedtatt på ektraordinært årsmøte 2026 et låneopptak til tre sykkelskur, noe som vil medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene.
OBOS Prosjekt vil forhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:
- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva.
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 835 797,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 343 186,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Høyhastighets fibernett er inkludert i fellesutgiftene, men ikke TV-pakker. Dette må evt. bestilles individuelt fra RIKS-TV eller VIASAT.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.
Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
Borettslaget er oppført i Byantikvarens i Oslo kommune sin gule liste. Selskapet har to Bruksnummere, B.nr: 106 - Kongsvingergata, B.nr: 74 - Grimstadgata.

Spørsmål og svar fra styret:
Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?
- Styret vurderer å oppgradere brannvarslingsanlegget i gården. Pris og tidsramme er ikke fastsatt.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?
- Fellesutgiftene ble justert opp i 2025. Ytterligere økninger er ikke planlagt per i dag.

Er kabel-tv, internett, varmtvann, fyring og parkering inkludert i de månedlige felleskostnadene?
- Kun internett

Har borettslaget fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?
- Nei.

Er borettslaget i noen rettstvist som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper?
- Nei.

Hvem er leverandør av internett og kabel-TV?
- Høyhastighets fibernett er inkludert i fellesutgiftene, men ikke TV-pakker. Dette må evt. bestilles individuelt fra RIKS-TV eller VIASAT.

Medfølger det biloppstillingsplass eller garasjeplass?
- Borettslaget disponerer 8 parkeringsplasser som det for tiden er en relativt lang venteliste på.

Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?
- Det er mulig, men det er altså venteliste for tilgang til parkering. Man betaler i tilfelle for strøm og så må man kjøpe ladetavle.

Utdrag fra årsmøte 2026:
I år presenterer vi mulighetsstudien for utbygging av kjeller- og loftarealer (sak 9).
9. Mandat for forprosjekt: utbygging av loft og kjeller:
Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget til vedtak godkjennes.
Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre et forprosjekt (Fase 3) for mulig utbygging av både loft og kjeller, basert på mulighetsstudien fra mars 2026, med en øvre kostnadsramme på kr 3 000 000 inkl. mva.
Forprosjektet finansieres gjennom driftsbudsjettet og oppsparte midler, med mulighet for å ta opp lån ved behov. Forprosjektet har som mål å ferdigstilles i løpet av 2026 og legges frem for generalforsamlingen til orientering og vedtak om eventuell igangsetting.
Eventuell igangsetting av byggeprosjektet (Fase 4) krever eget vedtak på generalforsamling med minst 2/3 flertall, og kan ikke besluttes av styret alene.
- Ikke vedtatt. 22 stemmer for forslaget (flertallskravet var 37 stemmer) 33 stemmer mot forslaget.
For mer informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll for årsmøte 2026.

Utdrag fra ekstraordinært årsmøte 2026:
5. Lånopptak til tre sykkelskur:
Saksframstilling: Siden forrige generalforsamling i 2024 har styret jobbet med vedtaket fra 2023 om etablering av tre nye sykkelskur. I vedtaket fra 2023 ble det lagt frem en
estimert kostnadsramme på mellom 800.000 og 1.500.000 kroner for prosjektet. Etter å ha innhentet tilbud, viser det seg at prisen er betydelig høyere enn forventet. De to laveste tilbudene ligger en god del over den estimerte kostnadsrammen.

Her er prosjektregnskapet inkl. mva:
- Arkitekt, tegninger, søknad om rammetillatelse mm: 171.742 kr inkl. mva
- Geoteknisk vurdering: 17.500 kr inkl. mva
- Plan for overvannshåndtering: 66.625 kr inkl. mva
Hvis årsmøtet stemmer for låneopptak for de tre nye skurene, vil OBOS Prosjekt slutt forhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:
- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva
Vedtatt. 25 stemmer for, 7 stemmer mot.
For mer informasjon, se innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026 og protokoll for ektraordinært årsmøte 2026.

Utdrag fra styrets årsrapport fra innkalling til årsmøte 2026:
- Det største prosjektet i 2025 har vært bygging av tre nye sykkelskur i bakgården. Prosjektet ble ledet av 90 Grader Arkitektur, med Aase Prosjektledelse AS som ekstern prosjektledelse med særlig fokus på HMS. . Midlertidig brukstillatelse ble gitt sommeren 2025, og ferdigattest fra Oslo kommune ble mottatt i september 2025. Prosjektet ble gjennomført innenfor budsjett (asfaltarbeidene kom i tillegg). Det er installert stikkontakter for lading av elsykler i tilknytning til skurene. Bakgården ble samtidig oppgradert med ny sandkasse (2x2,5 m) og lyslenker. Det ble også bygget blomsterkasser rundt sykkelskurene på flere sider - disse skal beplantes nå i vår.

På brannsikkerhetssiden er det gjennomført flere viktige tiltak:
- Brannteknisk analyse utført av Norsk Brannvern. Innhentet tre tilbud på nytt brannvarslingsanlegg kategori 2 – styret avventer endelig tilbud fra Norsk
- Brannvern: Elkontroll gjennomført av Elsjekk. Styret innhenter nå tilbud for utbedring av mangler avdekket i elsjekken.
- Nye brannslukkere anskaffet via Norsk Brannvern

- Alle ventilasjonskanaler har blitt renset, ved at kanalene ble børstet og støvet sugd ut via taket.
- Nordfasaden har blitt vasket etter avtale, med ekstra arbeid for sikring av fasade og spyling av en del i 1. etasje inn mot bakgården. Arbeidet ble utført høsten 2025.

- Utredning av kjeller- og loftarealer: Styret har under året jobbet med å få undersøkt og utarbeidet en mulighetsstudie for ombygging av kjeller- og loftarealer. Mulighetsstudien presenteres i GF sak 9.
- Hagegruppa har vært aktiv gjennom året og bidratt til forskjønnelse av uteområdene med nye busker, ripsbusker og blomsterkasser.
- Styret arrangerte også hyggelig juletretenning i bakgården med gløgg og underholdning av Bjølsenborgen skolekorps. Arrangementet hadde stort oppmøte.
- I tillegg ble det arrangert bakgårdsloppemarked for beboerne i strålende sol, hvor det ble servert vafler. Dette ønsker styret å ta videre og utvide i 2026.

Økonomi:
Lån: Det ble i 2025 tatt opp et nytt lån på 3 500 000 kr i OBOS-banken til flytende rente (5,09 % per 31.12.2025) med 30 års løpetid, for å finansiere sykkelskurprosjektet (jf. note 17).

For mer informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll for årsmøte 2026.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024:
Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal.
I tråd med vedtak fra generalforsamlingen i 2024 har styret undersøkt muligheten for å utvide leilighetene i første etasje ved å bygge ned i kjelleren. Det har i den forbindelse blitt gjennomført:
- Møte med Byantikvaren for å vurdere byggets status og eventuelle føringer
- Befaring med prosjektleder fra OBOS Prosjekt
- Utarbeidelse av befaringsnotat med vurdering av tekniske forhold
OBOS prosjekt konkluderer i sitt notat med at det er teknisk mulig å etablere utvidelser i kjeller, men at det forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Styret anser med dette at mandatet fra generalforsamlingen er oppfylt.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2006: Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007: Kjellervinduene ble skiftet
2010: Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014: Nye låser til alle fellesdører. Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014: Balkongoppgradering (Oppgang O). Utskifting av overlys i oppgang G. Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask.
2015-2016: Nye brannsikre loftsdører. Noen kjellerdører byttet ut.
2016: Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H. Pipetopper rehabilitert.
Byttet lamper i trapperom.
2017: Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom. Montert nye postkasser. Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
2018: Pusset og oljet ytterdører
2019: Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og
2019-2022: Nye callinganlegg i alle oppganger
2020: Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021: Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
2021: Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
2021-2022: Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser
2022: Balkongrehabilitering oppgang O
2022: Vask av alle fasader
2022: Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang O
2023: Skifte av oppgangsdører og kjellerdører
2025: På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å etablere låsbare sykkelboder i bakgården og bytte inngangsdører i borettslaget. Disse prosjektene ble gjennomført i løpet av 2024 og 2025. Prosjektene ble finansiert ved å ta opp lån.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har intern forkjøpsrett og blir etter avklart.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende:
- Innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Kontakt megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 188 000,-pr. 21.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108921
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%

Restsaldo 11 190 879,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208151673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 440 555,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208436112
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 3 435 057,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Det ble vedtatt på ektraordinært årsmøte 2026 et låneopptak til tre sykkelskur, noe som vil medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene.
OBOS Prosjekt vil forhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:
- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva.
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 52 322,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 218 649 . I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 667 745.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Dyrehold må følge bestemmelsene | politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne. Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Hunder og eventuelle dyr må Ikke oppholde seg unødig på borettslagets fellesareal, herunder gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650107

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 558 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.
Festeavtalen har en avtaletid på 80 år fra 15.04.1984.

Årlig festeavgift p.t. kr. 406 000. Festeavgiften KPI-justeres.

Interesser oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 406 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.04.1984
Festetid: 80 år

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Grimstadgata 30K!

Leiligheten har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på Sagene med umiddelbar nærhet til dagligvarehandel, apotek, restauranter og andre servicetilbud.

Fra leiligheten har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området rundt leiligheten er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder hvor Kaffebrenneriet, Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Tiffany's, Pizza Pancetta, Grisen, Mysterud bar, Sushi Rose Bjølsen og Sagene Lunsjbar er et lite utvalg som er verdt å nevne.

Kort vei til idylliske parker og friarealer som blant annet Myraløkka - en flott park på ca. 40 mål som ligger ned mot Akerselva og har nydelig utsikt utover hovedstaden, Fjorden og Ekebergåsen. For hyggelige søndagsturer anbefales en spasertur i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Det er også kort vei til Grefsenkollen med alpinbakke og turløyper. Nærhet til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Videre finnes mulighet for aking i Torshovparken om vinteren, sandvolleybane og basketbane om sommeren. Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass er strøkets andre parker.

Området har gangavstand til barnehager og skoler på alle trinn, Handelshøyskolen BI, samt Storo senter - Oslos største kjøpesenter. Urbane Grünerløkka ligger innen gangavstand med flere spennende butikker og utesteder. Torshov har et varierende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteatret. Videre er det et stort utvalg av gode servicetilbud, som; Trikkestallen med god og spennende mat, som også byr på hyggelig uteservering om sommeren, ligger innen få minutters gange.

Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag. Kongsberggata barnehage ligger i nærheten og andre barnehager og skoler som f.eks. Riflegata barnehage, Bjølsenparken barnehage og Bjølsen skole (1-10 trinn) ligger under 5 minutters gange fra leiligheten.

Meget godt kollektivtilbud med flere busslinjer i umiddelbar nærhet. Med hyppige avganger til og fra Sagene kommer man seg enkelt og effektivt rundt i byen, enten man skal til sentrum eller andre deler av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

- På opprinnelige tegninger så er kjøkkenet tegnet inn på det som i dag er i bruk som soverom. (Soverom 2). Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om rammetillatelse for oppdeling og godkjenning av leiligheter i Mogata 20.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Mogata 20 - oppdeling og godkjenning av leiligheter
Saksnummer 2026/07674 - Byggesak
Mottatt sak 30.06.2026
Status Under behandling

Det er søkt om utskifting av ballbane på Bjølsen skole i Maridalsveien 172.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Maridalsveien 172 - utskifting av ballbane - Bjølsen skole
Saksnummer 2026/08159 - Byggesak
Mottatt sak 10.07.2026
Status Under behandling

Det er søkt om bruksendring fra kontor til bolig, etablering av tre boenheter og fasadeendring i Maridalsveien 160 A.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Maridalsveien 160 A - bruksendring fra kontor til bolig, etablering av tre boenheter og fasadeendring
Saksnummer 2026/04682 - Byggesak
Mottatt sak 24.04.2026
Status Under behandling

Det er søkt om oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter i Hammergata 3 - Byggesaken er satt i bero.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Hammergata 3 - oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer 2025/07462 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202318656
Status Under behandling

Det er søkt om oppføring av bakgårdsbygning i Hammergata 5.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Hammergata 5 - oppføring av bakgårdsbygning
Saksnummer 2025/10151 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202204193
Status Under behandling

Det er søkt om oppføring av nybygg i Myra 1: Den tysk-norske skole.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Myra 1 - Den tysk-norske skole - oppføring av nybygg
Saksnummer 2025/07091 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305312
Status Under behandling

Pågående plansaker i nærområdet:
Det er en pågående plansak, detaljregulering i Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate. Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. I tillegg skal det etableres robuste løsninger for overvannshåndtering for å ivareta økte nedbørsmengder.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554777
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, linje: bygningens plasser i beb.plan, felles parkering. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul og rød støysone fra vei.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/221/74:
03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 990763 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

03.12.1932 - Dokumentnr: 990764 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

03.12.1932 - Dokumentnr: 990765 - Best. om adkomstrett
Best. ang. gårdsplass
Med flere bestemmelser

04.02.1932 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:167

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Bygård, Bjølsenborgen - Grimstadgata 30 H-N (164173-4)
Enkeltminneart: Bygård
Datering: 1900 tallet, andre kvartal
Vernestatus: Kommunalt listeført

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=164173&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&bm-municipality=&cp=1&bounds=59.94122089478232,10.7491940259933 47,59.937966810092604,10.758646130561829&zoom=18&id=1bd50311-54dd-11eb-818d-005056bf3d73

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det ble vedtatt på ektraordinært årsmøte 2026 et låneopptak til tre sykkelskur, noe som vil medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene.
OBOS Prosjekt vil forhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:
- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva.
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning.

Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Grimstadgata 30K

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	7 min 0.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km

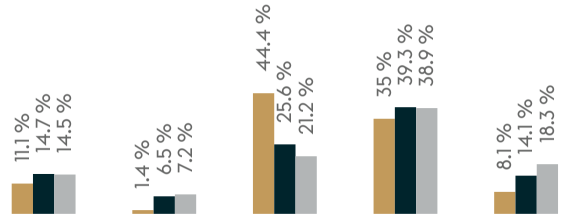
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (0-5 å...	38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	38 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	63 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

Sport

Bjølsenparken basketbane	2 min
Bjølsen skole	3 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	9 min

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grimstadgata 30 K, 0464 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 74
Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3481 **Eiendomsverdi ref nr:** HO3548

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

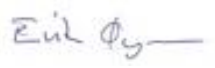
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flat takkonstruksjon.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat fra 2014. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater. Leiligheten er pusset opp i 2014 (ref. eier).

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med usikker forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Profilerte innerdører med terskler. Glatt dør til badet.

Oppvarming: Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet. det er ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2010.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og veggene er i betong. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Mikroovn i veggskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Soverom: Eldre malte rør med stoppekran og plastrør tilkoblet bereder. Det er stoppekran til kjøkkenet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekran til badet. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Det er opplyst at soilrør på bad er byttet i 2010.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Elektrisk vifte på badet. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Avtrekksventil på det minste soverommet med sjalusirist.

Varmtvannsbereder på ca. 28 liter plassert i kasse på det minste soverommet.

Innebygget varmtvannsbereder i kasse over dusjen på badet. Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er drensåpning i kassen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Berederen er fuktsikret ved at den er montert i rom med sluk. Ukjent alder på berederen.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 10 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

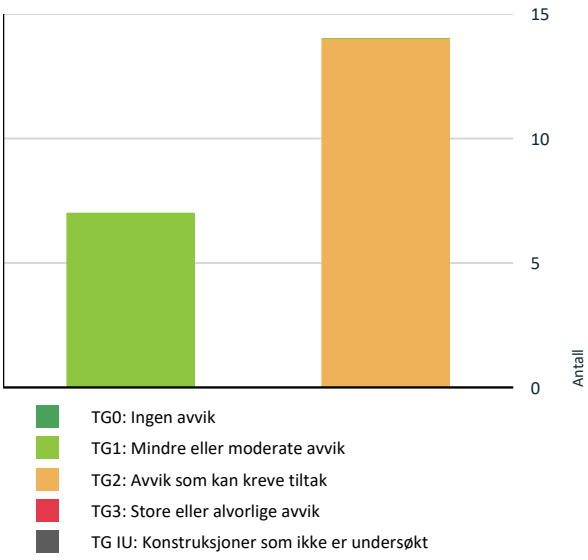
Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På opprinnelige tegninger så er kjøkkenet tegnet inn på det som i dag er i bruk som soverom. (Soverom 2). Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 2	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Gulv kjøkken	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vinduene er byttet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Døren subber i karm/terskel og har alderstegn.

Konsekvens/tiltak
• Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Laminat fra 2014. Det er opplyst at det ligger gammelt gulv under laminaten.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater. Leiligheten er pusset opp i 2014 (ref. eier).

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i gang og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i gangen med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 11 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med usikker forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider på soverommet og en side på stuesiden. På stuesiden er pipeleløpet tekket med dekorstein. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Skorsteiner med tilknytning til stuer ble rehabilitert med nye røykrør i 2006. (Ref. borettslagets egen oversikt på nett).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Profilerte innerdører med terskler. Glatt dør til badet.

Oppvarming

Beskrivelse

Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet. det er ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2010.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Riss i fliser er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser. I hjørner må fliser ligge med litt avstand sånn at utvidelser tas opp. Hvis dette ikke er gjort korrekt kan fliser sprekke og/eller løsne.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Svertesopp i dusjen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Svertesopp bør fjernes, og det bør vurderes å bytte silikon for å hindre videre vekst. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til forringelse av materialer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hovedsluk med klemring og synlig sveisemembranmansjett ved toalettet. Hjelpeslukj i dusjen.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 31 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

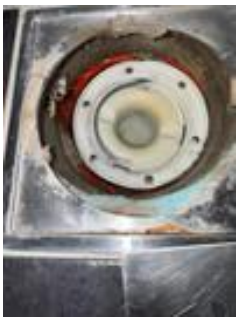
• Eldre membranssystem over 15 år uten dokumentasjon.

• Det er en løs gummipakning i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning.

• Kontakt rørlegger.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

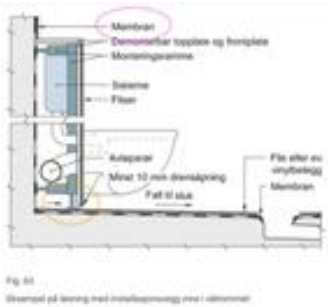
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres.



Illustrasjon på innebygget sisterne med drensåpning. Kilde: Sintef.

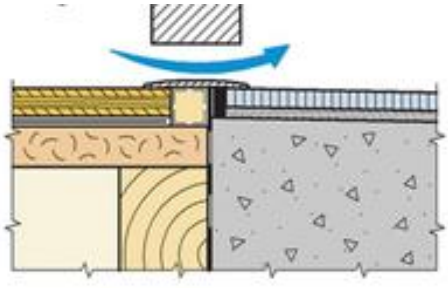
2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det mangler overstrømmingsspalte for tilførsel av luft. Baderomsdøren må i praksis stå åpen for å sikre tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og veggene er i betong. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Mikroovn i veggskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.
• Noe mindre delaminering av benkeplaten ved oppvaskkummen.
• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning.
• Noen mindre forekomster av delaminering på benkeplaten er vurdert som estetisk på dette stadiet, men kan forverre seg over tid. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av benkeplate.
• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Tilstandsrapport



Noe tilløp til delaminering under benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Gulv kjøkken

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Laminat og ubehandlede tregulv på gulv skal konkret vurderes til TG 2 på kjøkken. Materialene regnes ikke som fuktbestandig nok til å kunne tåle fuktbelastning som kan forekomme på kjøkken. Avviket er konkret beskrevet i gjeldende standard for denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak

• Skjønnsmessig er det vurdert at laminat kan fungere som gulv med mindre det utsettes for vannsøl i et større omfang. Vær likevel oppmerksom på at laminat har svakheter knyttet til fukt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Soverom: Eldre malte rør med stoppekran og plastrør tilkoblet bereder. Det er stoppekran til kjøkkenet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekran til badet. Kursene er merket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør. Det er også noe overflaterust i rørskapet. Deler av anlegget består av eldre rør. Gammel stoppekran på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å isolere rørene for å redusere kondensdannelse. Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd. Kontakt rørlegger for vurdering.



Stoppekran. Det er kondens på røret.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er opplyst at soilrør på bad er byttet i 2010.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 2

Beskrivelse

Gammelt soilrør i støpejern på soverommet bak kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Elektrisk vifte på badet. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Avtrekksventil på det minste soverommet med sjalusirist.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 28 liter plassert i kasse på det minste soverommet. Berederen er koblet med stikkontakt. (Stikkontakt skal ikke benyttes på beredere over 1500 W. Denne er på 2000 W).

Vurdering av avvik:

• Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank som lekkasjestopper/-varsler.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

• Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 2

Beskrivelse

Innebygget varmtvannsbereder i kasse over dusjen på badet. Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er drensåpning i kassen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Berederen er fuktsikret ved at den er montert i rom med sluk. Ukjent alder på berederen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke mulig å vurdere berederen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 10 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.



Sikringsskap.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Det er installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer i 2017. (Ref. borettslagets egen oversikt på nett)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74			74	
Kjeller		12		12	
Loft		6		6	
SUM	**74**	**18**			
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, gang		
Kjeller		2 boder	
Loft		Bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 257 cm. i stuen.

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 12 m² samlet. Den ene boden har vindu. Loftsbod avrundet til 6 m². Bodene er merket med 79. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På opprinnelige tegninger så er kjøkkenet tegnet inn på det som i dag er i bruk som soverom. (Soverom 2). Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for oppgraderinger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Viet Hoai Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	74		0	3552.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Grimstadgata 30 K

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, bortfester
Borettslaget Bjølsenborgen, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN	967763179	H0202		Tran Viet Hoai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Kommentar
Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjølsen i Oslo. Kort vei til treningssenter, forretninger, kafeer og restauranter. Kort vei til Akerselva og friarealer. God kollektivdekning i området. Gangavstand til Torshov og Sagene. Nærmeste matbutikk er Rema 1000 Mogata.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6650107			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grimstadgata 30K, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Viet Hoai Tran

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6650107
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener at dette var utført av faglært i 2010. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener at dette var utført av faglært i 2010. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Mener at dette var utført av faglært i 2010.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid/reperasjoner ifb borettslaget: Pipetopper rehabilitert i 2016 Annet arbeid: https://vibbo.no/borettslaget-bjolsenborgen/tema/meglerinformasjon

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

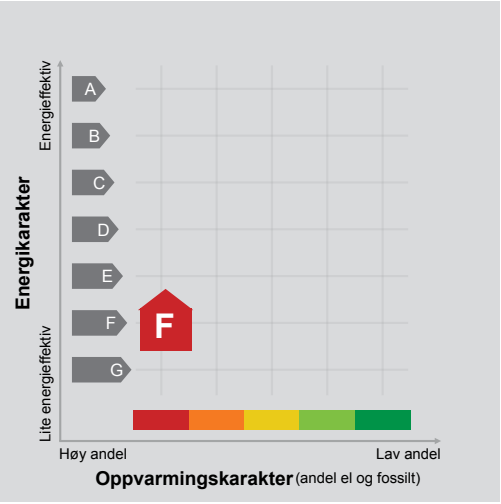
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0136/26

ENERGIATTEST

Adresse	Grimstadgata 30K
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543778
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-206874
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0136/26 . Vår ref.: 5543-1-046 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Bjølsenborgen
Organisasjonsnr:	967763179
Andelseier:	Tran, Viet Hoai
Medeier:	
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Grimstadgata 30 K, 0464 OSLO
Andelsnummer:	46
Gnr.	221
Bnr.	74
Borettsinnskudd:	Kr. 1 950,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Selskapet har 12 parkeringsplasser til utleie. Ventelister hos styret, som administrerer ordningen. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.
Borettslaget står på festet tomt. Festetiden er 80 år fra 15.04.84. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir kr 388 114,-.
Borettslaget er oppført i Byantikvarens i Oslo kommune sin gule liste. Selskapet har to Bruksnummere, B.nr: 106 - Kongsvingergata, B.nr: 74 - Grimstadgata. Melding om salg/forkjøpsrett sendes: borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com med kopi til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208108921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	11 190 879,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208151673

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 440 555,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208436112
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	3 435 057,00
Innfrielsesdato:	30.04.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 019,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	91,00	
Felleskostnader	4 928,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	236,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 946,-
Annen formue:	52 322,-
Gjeld:	241 548,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208108921
Restsaldo:	128 999,13
Kapitalkostnader:	1 135,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208151673
Restsaldo:	17 348,33
Kapitalkostnader:	102,58
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208436112
Restsaldo:	41 367,75
Kapitalkostnader:	235,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 187 715,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Wiik Olsen, e-post: borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5543
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
27. april 2026 kl. 18:00, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Velkommen til årsmøtet 27. april 2026

Kjære beboere,

I år presenterer vi **mulighetsstudien for utbygging av kjeller- og loftarealer (sak 9)**. Vi ønsker en grundig diskusjon og oppfordrer dere til å sette dere inn i dokumentene før møtet.

For å gjøre møtet mer effektivt: send inn spørsmål om kjeller-/loftsaken på forhånd via Vibbo/e-post. Styret/arbeidsgruppa vil samle opp alle innkomne spørsmål og sende ut et **FAQ-notat med svar senest fredag 24. april**.

Frist for innsending av spørsmål: mandag 20. april 2026

Spørsmål som kommer inn etter fristen kan fortsatt stilles på selve møtet.

Vi gleder oss til å se dere!

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

8. Vedr. utbygging av loft og kjeller.

9. Mandat for forprosjekt: utbygging av loft og kjeller

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000 NOK.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230.000 NOK

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedr. utbygging av loft og kjeller.

Forslag fremmet av:
Vidar Wiklund

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I 2014 vedtok styret å utrede utbygging av loftetasje. Det var ikke kvalifisert flertall for dette, men stemmeresultatet ble endret etter møtet var avsluttet pga. påstått feil i opptellingen. I 2024 dukker dette forslaget opp igjen, sammen med forslag om å bygge ut kjelleretasje.

Dette til tross for at styret, og vår forretningsfører fra OBOS, visste eller burde ha visst at et slikt forslag strider mot gjeldende lovverk.

I hht. Lov om burettslag $7-13 - Misbruk av mynde og $ 8-15 Misbruk av posisjon i laget o.a. står det tydelig at:

(1) Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel, og til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkomme noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Viser også til artikkel på internett "Tid for generealforsamling" av NBBL advokat Henning Lauridsen, som omhandler nettopp dette. Samt også uttalelse om at: "Styret må ikke havne i den villfarelsen at generalforsamlingen kan fatte et hvert vedtak selv om det er flertall for det."

Det er uomtvistelig at et slikt vedtak har til hensikt å gi noen få beboere i laget en fordel av en ekstra kjelleretasje og en ekstra loftetasje/evt. også m/takterrase

Forslaget har vakt sterk harme blant flere beboere. De finner det helt urimelig at de skal finansiere utredning og utbygging, slik at noen heldig skal få en fordel og betydelig verdiøkning av sin andel. Samtidig som andre mister sine boder og fellesareale, noe som kan resulterer i et verditap. Boder og lagringsplass er svært viktig i

en helhetsvurdering - og inngår derfor også i prospektet og kjøpekontrakten til samtlige.

Om styret og forretningsfører fortsetter å ignorere lovverk og protester fra beboerne sendes saken til juridisk behandling, og en anmeldelse av styret og forretningsfører vil da foreligge d.å

Forslag til tiltak.

1. Borettslagets forretningsfører har gjentatte ganger vist manglende kompetanse i sin rolle som fagperson, og ikke evnet å veilede dette, eller tidligere styre, noe som har ført til brudd på lovverk, borettslagets vedtekter, styrets låneopptak uten fullmakt, endring av stemmeresultat, stadig økende fellesutgifter m.m.

Jeg foreslår at forretningsfører, Asgeir Tannum, umiddelbart trekker seg som forretningsfører for Bjølsenborgen borettslag.

2. Siden inngåelse i OBOS har medført flere år med kaos og uregelmessigheter, foreslår jeg at vi umiddelbart vurderer et annet og bedre alternativ.

3. Videre vil jeg ha en redegjørelse over kostnadene for alle disse utredningene. Utgiftene er basert på ulovlig vedtak og det er urimelig at beboerne skal dekke disse.

Styrets innstilling

1. Styret er svært godt fornøyd med Asgeir Tannum som forretningsfører og støtter ikke dette forslaget. Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av manglende kompetanse eller brudd på lovverk.

2. Styret ønsker å videreføre samarbeidet med OBOS og kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av kaos og uregelmessigheter. OBOS har etter styrets vurdering ivaretatt borettslagets interesser på en god måte.

3. Styret støtter åpenhet rundt kostnader og gir gjerne en slik oversikt. Totalkostnaden for utredningen er 23 709,50 kroner, som dekker befaring og befaringsnotat fra OBOS Prosjekt bestilt på bakgrunn av generalforsamlingens vedtak i 2024 (sak 7). Mulighetsstudien er gjennomført på dugnad og har ikke kostet borettslaget noe. Styret er ikke enig i at utgiftene er basert på ulovlige vedtak.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedr. utbygging av loft og kjeller.
- Mot Vedr. utbygging av loft og kjeller.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.
2. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.
3. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sak 9

Mandat for forprosjekt: utbygging av loft og kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg: **Sak 9 – Mandat for forprosjekt.pdf**

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget til vedtak godkjennes.

Fase 1 og 2 har gitt et solid og representativt grunnlag gjennom OBOS-befaring, spørreundersøkelse og en profesjonelt utarbeidet mulighetsstudie. Mulighetsstudien er en innledende vurdering og ikke et ferdig prosjekt – den viser at det kan være mulig, men alle gjenværende tekniske, juridiske og økonomiske spørsmål må avklares gjennom forprosjektet.

Styret understreker at forprosjektet vil sikre at en eventuell igangsetting skjer på et fullt ut forsvarlig grunnlag, og at ingen beslutning om utbygging tas uten ny avstemning i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å gjennomføre et forprosjekt (Fase 3) for mulig utbygging av både loft og kjeller, basert på mulighetsstudien fra mars 2026, med en øvre kostnadsramme på kr 3 000 000 inkl. mva. Forprosjektet finansieres gjennom driftsbudsjettet og oppsparte midler, med mulighet for å ta opp lån ved behov. Forprosjektet har som mål å ferdigstilles i løpet av 2026 og legges frem for generalforsamlingen til orientering og vedtak om eventuell igangsetting. Eventuell igangsetting av byggeprosjektet (Fase 4) krever eget vedtak på generalforsamling med minst 2/3 flertall, og kan ikke besluttes av styret alene.

Vedlegg

2. Sak 9 – Mandat for forprosjek.pdf
3. Vedlegg 1 – Befaringsnotat OBOS Prosjekt.pdf
4. Vedlegg 2 – Mulighetsstudie Åsgeirsson Gervais Pløhn.pdf
5. Vedlegg 3 – Overordnet kalkyle Norconsult.pdf
6. Vedlegg 4 – Tilbud Norconsult.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har i 2025 hatt 11 styremøter. Møtene er gjennomført både fysisk og digitalt via OBOS Styrerommet. Styret står for den daglige driften av borettslaget, inkludert rutinemessig oppfølging av renholdere, vaktmestere og gartnere, samt andre som engasjeres til oppgaver for borettslaget.

Styret håndterer også administrasjon i forbindelse med eiendomsmeglere og OBOS ved kjøp og salg av leiligheter, samt søknader om bruksoverlating. I tillegg administrerer styret vaskeriene i oppgangene G og M, parkeringsplassene i borettslaget, og følger opp henvendelser fra beboere om ulike saker.

Vedlikeholdsarbeid og prosjekter

Det største prosjektet i 2025 har vært bygging av tre nye sykkelskur i bakgården. Prosjektet ble ledet av 90 Grader Arkitektur, med Aase Prosjektledelse AS som ekstern prosjektledelse med særlig fokus på HMS. Styret har fulgt prosjektet tett og vært involvert gjennom hele prosessen. Midlertidig brukstillatelse ble gitt sommeren 2025, og ferdigattest fra Oslo kommune ble mottatt i september 2025. Prosjektet ble gjennomført innenfor budsjett (asfaltarbeidene kom i tillegg). Det er installert stikkontakter for lading av elsykler i tilknytning til skurene.

Bakgården ble samtidig oppgradert med ny sandkasse (2x2,5 m) og lyslenker. Det ble også bygget blomsterkasser rundt sykkelskurene på flere sider – disse skal beplantes nå i vår.

På brannsikkerhetssiden er det gjennomført flere viktige tiltak:

- Brannteknisk analyse utført av Norsk Brannvern.
- Innhentet tre tilbud på nytt brannvarslingsanlegg kategori 2 – styret avventer endelig tilbud fra Norsk Brannvern
- Elkontroll gjennomført av Elsjekk. Styret innhenter nå tilbud for utbedring av mangler avdekket i elsjekken
- Nye brannslukkere anskaffet via Norsk Brannvern

Alle ventilasjonskanaler har blitt renset, ved at kanalene ble børstet og støvet sugd ut via taket. Under rensen oppdaget man at en leilighet manglet avtrekk på badet. Dette ble undersøkt med kamera, hvor det viste seg at stein lå i kanalen og blokkerte avtrekket. Forholdet er nå utbedret. Videre utbedringer avventes til etter vintersesongen.

Nordfasaden har blitt vasket etter avtale, med ekstra arbeid for sikring av fasade og spyling av en del i 1. etasje inn mot bakgården. Arbeidet ble utført høsten 2025.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har inngått ny serviceavtale for låssystemet med Seigerud/Access. Det er også innhentet 2-3 tilbud på forsikring for å sikre konkurransedyktige vilkår.

Alternative leverandører for elbillading er undersøkt (Aneo, Elaway). Etter vurdering ble det besluttet at det ikke var hensiktsmessig å bytte fra eksisterende leverandør Wattif.

Utredning av kjeller- og loftarealer

Styret har under året jobbet med å få undersøkt og utarbeidet en mulighetsstudie for ombygging av kjeller- og loftarealer. Mulighetsstudien presenteres i GF sak 9.

Beboeraktiviteter

Det er gjennomført to dugnader i 2025: vårdugnad 28. april og høstdugnad 25. september. Begge hadde svært godt oppmøte. Styret takker alle som deltok!

Hagegruppa har vært aktiv gjennom året og bidratt til forskjønnelse av uteområdene med nye busker, ripsbusker og blomsterkasser.

Styret arrangerte også hyggelig juletretenning i bakgården med gløgg og underholdning av Bjølsenborgen skolekorps. Arrangementet hadde stort oppmøte.

I tillegg ble det arrangert bakgårdsloppemarked for beboerne i strålende sol, hvor det ble servert vafler. Dette ønsker styret å ta videre og utvide i 2026.

ØKONOMI

Borettslagets økonomi er god. Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på 218 649 kr. Overskuddet er overført til disponible midler, som ved utgangen av 2025 utgjør 1 262 797 kr (opp fra 1 032 528 kr ved inngangen av året).

Sykkelskur: Nye sykkelskur er aktivert som varig driftsmiddel i balansen med en anskaffelseskost på 3 118 779 kr (jf. note 14). I tillegg kommer kostnader til blomsterkasser og asfaltering.

Lån: Det ble i 2025 tatt opp et nytt lån på 3 500 000 kr i OBOS-banken til flytende rente (5,09 % per 31.12.2025) med 30 års løpetid, for å finansiere sykkelskurprosjektet (jf. note 17).

Vaskeri: Vaskeriet genererte en samlet inntekt på 17 776 kr i 2025. Inntekten er regnskapsført under "Andre inntekter" (jf. note 3).

Driftsinntekter: Samlede driftsinntekter utgjorde 5 046 620 kr, hvorav innkrevde felleskostnader utgjør hoveddelen.

Styret takker beboerne for godt samarbeid i 2025 og ser frem til videre utvikling av borettslaget i 2026.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HJVXQ-EJ2JW-N2O6H-KF6ZV-GYASU-T4AA6

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967763179, KLIENTNR. 5543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 032 528**	**1 110 336**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		218 649	307 489
Tilbakeføring av avskrivning	14	211 990	170 407
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 118 779	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-581 591	-555 703
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**230 269**	**-77 807**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 797**	**1 032 528**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 544 244	1 181 010
Kortsiktig gjeld		-281 446	-148 481
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 797**	**1 032 528**

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967763179, KLIENTNR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 971 210	4 785 658	4 970 000	5 304 620
Vaskeri		0	0	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		2 324	3 926	4 000	4 000
Andre inntekter	3	73 086	72 695	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 046 620**	**4 862 279**	**5 017 000**	**5 351 620**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-230 000	-200 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	14	-211 990	-170 407	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 320	-12 688	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-182 170	-173 846	-183 000	-191 235
Konsulenthonorar		-30 212	-188 884	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-736 057	-324 709	-638 000	-634 560
Forsikringer		-431 182	-372 144	-413 000	-483 000
Festeavgift		-405 559	-440 449	-400 000	-406 000
Kommunale avgifter	8	-978 097	-901 861	-1 011 000	-1 019 000
Energi/fyring	9	-65 911	-61 396	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 342	-342 502	-333 000	-342 990
Andre driftskostnader	10	-328 103	-550 066	-402 000	-407 670
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 993 373**	**-3 767 150**	**-3 712 000**	**-3 846 875**
DRIFTSRESULTAT		**1 053 247**	**1 095 128**	**1 305 000**	**1 504 745**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 582	14 252	0	0
Finanskostnader	12	-854 180	-801 892	-772 000	-837 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-834 598**	**-787 640**	**-772 000**	**-837 000**
ÅRSRESULTAT		**218 649**	**307 489**	**533 000**	**667 745**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		218 649	307 489		

Befaringsnotat 23.09.2024

Utvidelse av leiligheter til kjellerarealer



Fig. 1. Bjølsenborgen Borettslag.

Kunde:	Borettslaget Bjølsenborgen
Kundenummer:	995543
Prosjektnummer:	240650
Kundens representant:	Hedda Christine Backe Kristensen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS
Utarbeidet av prosjektleder:	Christopher Keller
Dokumentdato:	23.01.2025

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Christopher Keller – prosjektleder

Formål og befaringsinformasjon

Borettslaget Bjølsenborgen (se fig. 1) er en sammenhengende bygning med tre etasjer pluss loft og kjeller, oppført i 1932.

Styret har bedt om en vurdering av muligheten for ombygging av kjelleren, og ønsker å utrede muligheten for å utvide leilighetene i første etasje. Det er 101 andelsleiligheter i boligselskapet og 27 leiligheter i første etasje som potensielt kan innlemme en del av kjellerarealet.

Til stede på befaringen 23.09.2024 var, Hedda Kristine Backe Kristensen, Ida Karine Gullvik og Kim Pløhn, og Christopher Keller fra OBOS Prosjekt.

Byggtekniske forhold må kartlegges, kontrolleres og vurderes. Formålet er å undersøke om prosjektet lar seg gjennomføre og anslå arbeidsomfang og kostnader.

Eksisterende forhold

Kjelleren er i dag en råkjeller oppdelt i små boder. Borettslaget har også et felles vaskerom i kjelleren. En råkjeller skiller seg fra en innredet kjeller ved at utførelsen er gjort med tanke på at det ikke skal brukes som oppholdsrom. Både vegger og gulvet er av uisolert betong. Oppunder himlingen ligger synlige vann- og avløpsrør og ulike kabler og elektriske ledninger. Slike kjellere kan være utsatt for fuktproblemer og dårlig ventilasjon, men kan også være et utgangspunkt for å bygge en fullverdig boenhet, eller som en utvidelse av en boenhet med bedre komfort og bruksmuligheter.

Byggtekniske vurderinger som må avklares

Viktige tekniske vurderinger i forbindelse med innredning av kjeller inkluderer blant annet rømningsveier, bæreevne, gulvnivå, radonmålinger, ventilasjon, og krav til dagslys.

Det ble eksempelvis registrert skjevheter i bodveggene i oppgangen ved Grimstadgata 30P, noe som indikerer setninger i grunnen. Videre undersøkelser anbefales for å kontrollere om setningene har stabilisert seg eller om bygget fortsatt er i bevegelse. Det er også enkelte riss og sprekker i kjellergulv.

Vedlikeholdsrapporten fra 2014 er nyttig i denne sammenhengen og gir en oversikt over vedlikeholdsbehovene bygningene i borettslaget har, inkludert det som er relatert til kjelleren.

Fuktsikring

De fleste gamle kjellere egner seg ikke som boligrom, men kan likevel være et utgangspunkt. En viktig forutsetning for å etablere boligrom i kjeller er at kjelleren er tørr. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre. Eldre hus mangler ofte drensledninger, men kjellerveggene kan likevel virke tørre. I

slike tilfeller foregår det gjerne en viss fuktvandring i veggene, og fuktigheten fordamper raskere enn den tilføres. Dersom veggene kles inn fra innsiden uten samtidig å legge utvendig drenering, kan det oppstå betydelige fuktproblemer. God og riktig dimensjonert ventilasjon bidrar til å løse dette og er en måte å ha kontroll på eller senke fuktnivået i kjelleren.

Dreneringen rundt store deler av bygningen antas å være original fra byggeåret. Det er noe malingsavflassing og avskalling av puss på nedre del av yttervegg i kjeller. Det er synlig fuktpåkjenning på gulv flere steder, og enkelte steder på nedre del av kjellervegg.

Fuktsikringstiltak er nødvendig i forbindelse med innredning til oppholdsrom. Det ble notert at fuktsikring og drenering ble delvis oppgradert i 2013. Se vedlagte bilder.

Oversikt over vanlig byggemåter i forskjellige tidsperioder og mulige tiltak

Bygning fra tidsperiode	Vanlig byggemåte	Mulige tiltak for vegger og gulv, se også pkt. 6 og pkt. 7
Før 1950	Vegger: – Støpt betong, oftest uisolert, eller mangelfullt isolert med for eksempel kork – Betonghullblokker – Naturstein – Tegl	Vegger: – Forbedre eller etablere ny utvendig fuktsikring, drenering – Isolere vegger på utsiden – Ev. isolere på innsiden
	Gulv: Støpt betong, uisolert, rett på gruslag	Gulv: – Fjerne og bygge ny gulvkonstruksjon med fuktsperre og isolasjon – Fjerne eksisterende gulvkonstruksjon og senke gulvnivået – Ny gulvkonstruksjon oppå den gamle – Ny overflate oppå eksisterende gulv

Kilde SINTEF Byggforsk

Senking av kjellergulvet - takhøyde

Takhøyden, som varierer noe, kan oppleves lav i forhold til takhøyden inne i leiligheten i første etasje, og dagens standard på 240 cm. Det kommer an på hvor mye ny gulvkonstruksjon bygger (etter fjerning av eksisterende gulv/påstøp), men det kan se ut som at eksisterende takhøyde er nok i forhold til hva som er krav til eldre bygg. Det kan likevel være ønskelig å senke gulvet i en kjeller for å oppnå bedre takhøyde og bokvalitet.

Refundamentering

Hvis senking av gulvnivået medfører å grave til et nivå som ligger lavere enn fundamentene for vegger og skorsteiner medfører dette at fundamentene må senkes. Samtidig kan senkingen av gulvet gjøre at eventuelt eksisterende drenering havner for høyt. I noen tilfeller er det ikke mulig å senke dreneringen, for eksempel hvis det ikke blir tilstrekkelig fall til drenskum eller avløp. I noen tilfeller vil også avløpsledninger i gulvet være vanskelige å senke på grunn av manglende fall mot avløpskum. Derfor er det viktig å undersøke disse forholdene grundig på forhånd.

Hvis gulvnivået senkes under høyeste grunnvannsnivå vil dette kreve spesielle vurderinger og tiltak. Ved refundamentering må man være forberedt på at bygningen kan få sprekker på grunn

av setninger som oppstår når lasten overføres til nye fundamenter. Kjellervegger med oppfylling på utsiden er utsatt for jordtrykk og vil være noe avhengig av støtte fra et støpt kjellergulv. Dersom gulvet fjernes og senkes, er det en risiko for at veggene presses inn under arbeidet. Det sikreste alternativet er å avlaste veggene ved å grave opp på utsiden ned til fundamentnivå. Dette gir samtidig en mulighet til å forbedre dreneringen, samt sikre god fuktbeskyttelse og varmeisolering på utsiden. Det er behov for å undersøke nærmere hva som gjelder rundt dette.

Kjellervinduer

Alle oppholdsrom skal ha to rømningsveier som fører til sikkert sted. Hvis kjelleren er en del av leiligheten, er trappen opp til hovedetasjen normalt den primære rømningsveien, og den andre kan være via et vindu. Eksisterende kjellervinduer er for små i forhold til minimumsmål på rømningsvindu. Se vedlagt illustrasjon.

Dialog med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren er nødvendig for å avklare hvilke begrensninger som gjelder ift. å sette inn større vinduer, spesielt med tanke på fasade mot gate. Det kan gjøres unntak i enkelte tilfeller hvis det er alternative sikringstiltak som for eksempel sprinkleranlegg.

Planløsning og arealfordeling

Det er også viktig som en helhetsvurdering å se på plantegningene for første etasje og underetasjen for å kartlegge hvilke områder som er aktuelle og potensielt kan innlemmes og bli en del av leilighetene.

En arkitekt kan lage en skisse/utkast som viser en mulig planløsning for alle leilighetene i første etasje, og hvordan ekstra areal i kjelleren kan bli en utvidet del av boenhetene. Styret må også forsikre seg at alle boenheter har tilstrekkelig med bodareal etter ombygging.

Kostnadsvurdering

For å sikre en helhetlig vurdering av prosjektets gjennomførbarhet og kostnader, er følgende estimater for tekniske undersøkelser og prosjektplanlegging lagt til. Det tas forbehold om at estimatene kan endres, da det ikke er innhentet pristilbud på disse tjenestene/rådgivning ennå.

1. **Statisk vurdering av bærende konstruksjoner (kr 80 000–120 000)**
   Dette er realistisk for et borettslag på denne størrelsen. Det krever kompetanse fra en kvalifisert rådgivende ingeniør (RIB), og prisen avhenger av hvor omfattende beregningene må være.
2. **Geotekniske og fuktteknisk analyser (kr 100 000–150 000)**
   Dette er også innenfor det forventede, da slike analyser inkluderer undersøkelser av grunnforhold, jordens bæreevne, og tiltak mot fuktproblemer, som er viktige for sikkerheten og gjennomførbarheten av prosjektet.
3. **Radonmålinger (kr 20 000–30 000)**
   Dette beløpet virker rimelig for radonmålinger i et større område som et borettslag. Radonmåling er en relativt enkel og ikke altfor kostbar prosess, men nødvendig for å sikre god inneluftkvalitet.

4. **Ventilasjon, rømningsveier og brannsikring (kr 60 000–90 000)**
   Dette estimatet virker fornuftig, da det krever spesialistkompetanse og en detaljert gjennomgang for å tilfredsstille forskrifter.
5. **Utarbeidelse av prosjektplan og kostnadsoverslag (kr 70 000–100 000)**
   Dette er en vanlig kostnad for prosjektledelse og planlegging på dette nivået. Dette inkluderer ofte arbeid fra prosjektleder og tekniske rådgivere.

Andre kostnader

- **Oppgradering av drenering og fuktsikring**
  Dette kan bli betydelig kostbart, spesielt hvis drenering rundt hele bygningen må fornyes. Prisene varierer, men kan ligge i størrelsesorden kr 3 000–6 000 per løpemeter.
- **Tilpasning av vinduer for dagslys og rømningsveier**
  Kostnadene her avhenger av hvor mange vinduer som skal tilpasses og om dette krever betydelige bygningsmessige endringer. Prisen per vindu kan variere fra kr 20 000 til 40 000, inkludert montering og arbeid.
- **Ventilasjon**
  Oppgradering av ventilasjonssystemer kan være dyrt, og en helhetlig løsning kan koste flere hundre tusen, avhengig av om det krever nye kanaler, aggregater eller andre tekniske tiltak.
- **Refundamentering ved eventuell senking av gulvnivå**
  Dette er en av de mest kostbare postene, da det kan innebære omfattende arbeid. Kostnadene kan variere fra kr 5 000 til 10 000 per m^2 eller mer, avhengig av byggets struktur og grunnforhold.

Oppsummering og konklusjon

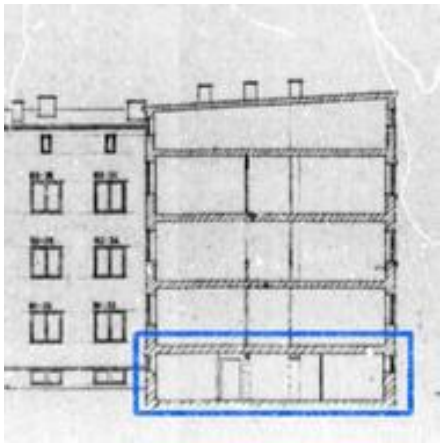
Estimater som disse gir en god start for å forstå omfanget, men det er avgjørende å hente inn konkrete tilbud fra entreprenører og rådgivende ingeniører for å få presise tall. Kostnader kan også variere avhengig av hvor omfattende tiltakene blir og hvilke krav kommunen stiller.
Det kan være nyttig å få en tidlig avklaring fra en arkitekt eller rådgivende ingeniør for å prioritere tiltakene og lage en mer detaljert kostnadsanalyse før vedtak om videreføring i borettslaget.

Prosjektet vurderes som teknisk gjennomførbart, men forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Det anbefales å gjennomføre grundige tekniske undersøkelser og detaljerte kostnadsanalyser for å kunne utarbeide et helhetlig og velbegrunnet forslag til behandling i generalforsamlingen i april.

Videre anbefales det å utarbeide et første utkast til planløsning. Dette vil bidra til å visualisere og tydelig kommunisere til beboerne hvordan kjellerarealene kan integreres i leilighetene, samt hva som kan forventes som resultat av prosessen. Formålet er å gi et realistisk bilde av både muligheter og endelige løsninger.

Se vedlagte bilder med kommentarer fra befaring på neste side.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24



Bilde 1

Kjellerareal

Merket område viser del av areal i kjeller som vurderes innlemmet/som utvidelse av leiligheter i første etasje.



Bilde 2

Eksisterende forhold

Det er behov for å innhente vurdering for å kartlegge hva som er bærende konstruksjoner og hvilket potensiale det er i forhold til å flytte på vegger for best mulig inndeling av kjelleren.



Bilde 3

Takhøyde 215 cm

Takhøyden, som varierer noe, kan oppleves lav i forhold til takhøyden inne i leiligheten i første etasje, og dagens standard på 240 cm, men det er nok i forhold til hva som er krav til eldre bygg.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24



Bilde 4

Bærende konstruksjoner

Det er behov for å innhente en vurdering for å få klarhet i forhold til hva som er bærende konstruksjon, og hva som eventuelt kan flyttes på for å oppnå en mest mulig hensiktsmessig planløsning.



Bilde 5

Takhøyde ved næringslokalet

Deler av kjelleren har relativt stor takhøyde, og store vindusflater mot gaten. Dette gjelder bare i den del av bygget der det i dag er et næringslokale.



Bilde 6

Takhøyde ved næringslokalet

Deler av kjelleren har relativt stor takhøyde, som er tilfellet bare i den delen av bygget der det i dag er et næringslokale.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24

	**Bilde 7**
	Boder Kjelleren er i dag oppdelt i små boder. Styret må også forsikre seg at alle boenheter fortsatt har tilstrekkelig med bodareal etter ombygging.

	**Bilde 8**
	Setninger Det er registrert skjevheter i bodveggene (buet), noe som indikerer setninger i grunnen. Videre undersøkelser anbefales for å kontrollere om setningene har stabilisert seg.

	**Bilde 9**
	Setninger Det er enkelte riss og sprekker i gulv over kjeller. Videre undersøkelser anbefales for å kontrollere om setningene har stabilisert seg.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24



Bilde 10

Felles vaskerom

Det ligger også et felles vaskerom i kjelleretasjen. Det kan eventuelt vurderes om størrelsen på dette rommet kan reduseres.



Bilde 11

Vann- og avløpsrør, ulike kabler og elektriske ledninger vil sannsynligvis måtte flyttes på, eventuelt nye påkoblinger i forbindelse med innredning av eksempelvis baderom i kjelleretasjen.



Bilde 12

Dagslys

Minstekravet til dagslys kan oppfylles i eldre boliger hvis vinduene har minimumsmål for rømningsvindu.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24

	**Bilde 13**
	Større kjellervinduer Bildet viser her at det gode muligheter for å trekke linjene nedover og sette inn større vinduer, som kan argumenteres med at det således bevarer det opprinnelige visuelle uttrykket som bygget har.

	**Bilde 14**
	Muligheten for å sette inn større vinduer i underetasjen varierer fra fasade til fasade. Ved behov for å sette inn større vindu her er det i dette tilfellet nødvendig å bygge en lysgrav.

	**Bilde 15**
	Bygningen står på Gul liste Dialog med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren er nødvendig for å avklare hvilke begrensninger som gjelder, spesielt med tanke på fasade mot gate ift. å sette inn større vinduer.

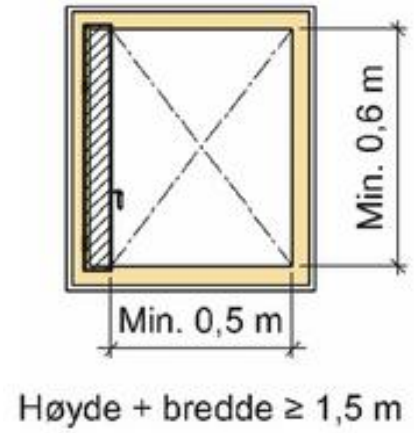
Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24



Bilde 16

Rømningsvei

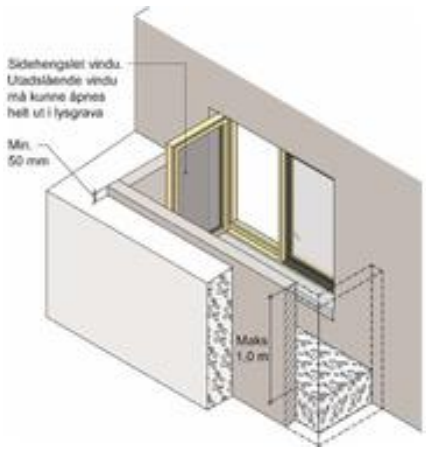
Alle oppholdsrom skal ha minst to rømningsveier som fører til sikkert sted. Hvis kjelleren er en del av leiligheten, er trappen opp til hovedetasjen normalt den primære rømningsveien, og den andre kan være via et vindu.



Bilde 17

Minimumsmål på rømningsvindu

Det kan gjøres unntak i enkelte tilfeller hvis det er alternative sikringstiltak som for eksempel sprinkleranlegg.



Bilde 18

Lysgrav er en mulig løsning der det er behov for et rømningsvindu/dagslys. Denne løsningen fungerer best mot bakgård.

Bilder med kommentarer fra befaring på stedet 23.09.24



Bilde 19

Drenering

Bildet viser opprinnelig løsning fra byggeåret (kun utenfor næringslokalet) og nyere drenering kun her og et sted til, fra 2013.



Bilde 20

Drenering/fuktsikring fra 2013

Nyere drenering fra 2013 er synlig langs deler av fasaden, på den del av fasaden der det har blitt bitt gravd opp i forbindelse med nedgravde avfallsdunker.



Bilde 21

Opprinnelig drenering/fuktsikring fra byggeåret er ikke dimensjonert/prosjektert med tanke på innredning av kjelleren. Det må påregnes at det er behov for ny fuktsikring (og isolering) på utsiden av ytterveggene der det skal innredes.

Fig. 2. Opprinnelig perspektivtegning som viser større vinduer (og takhøyde) i næringslokalet.

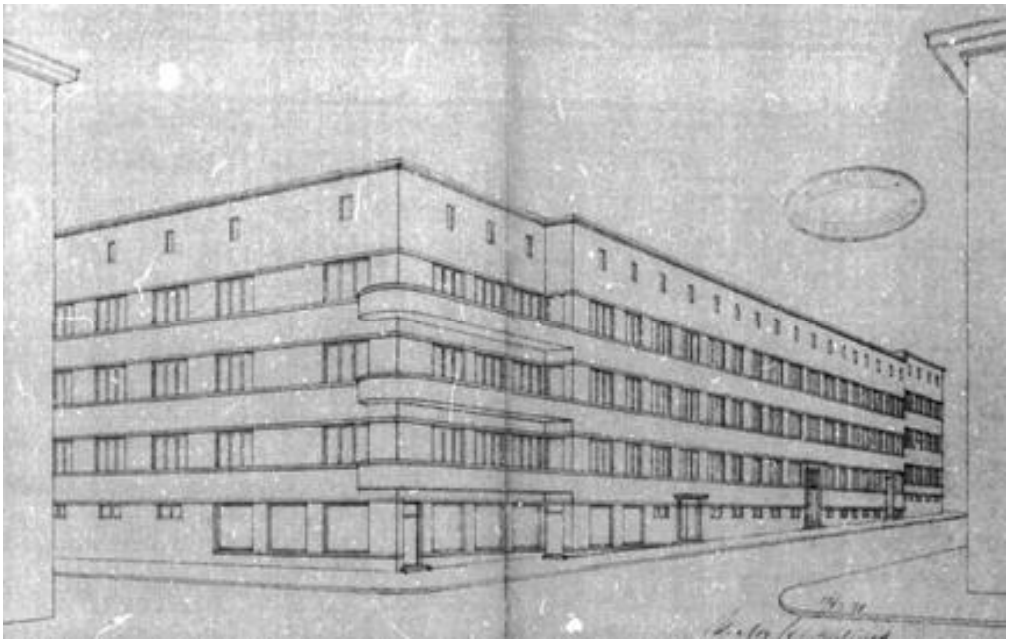


Fig. 3. Opprinnelig tegning som viser at bygningen har både kjeller og loft.

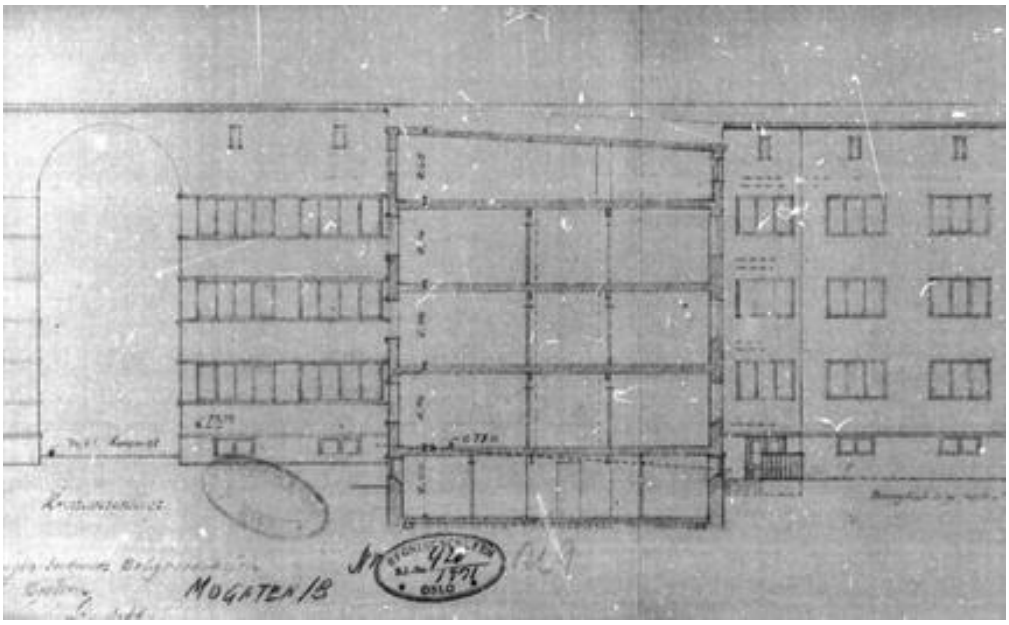
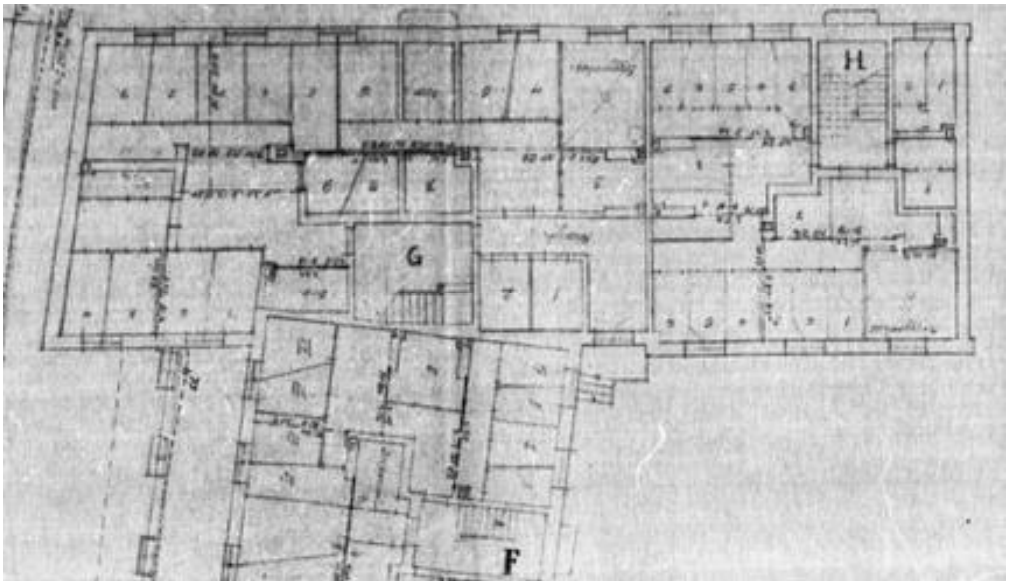


Fig. 4. Utsnitt av opprinnelig plantegning for deler underetasjen.



Kravområder	Krav til ny bolig	Krav ved bruksendring	
		Bolig bygd i henhold til TEK10	Bolig bygd i henhold til eldre byggeforskrifter
Minste romhøyde	2,40 m	2,20 m	2,00 m
Radon (Ved utleie, både hybel og selvstendig boenhet, maks 100 Bq/m³)	– Maks 200 Bq/m³ – Membran + brønn	– Maks 200 Bq/m³ – Nødvendig ettertetting, ventilasjon osv.	
Bod og oppbevaringsplass	Nødvendig plass + sportsbod minst 5,0 m²		Nødvendig plass
Dagslys	Gjennomsnittlig dagslysfaktor minst 2 %. Alternativt: Glassflate minst 7 % av gulvflaten delt på glassets lystransmisjon		Vindu med høyde + bredde minst 1,5 m, høyde minst 0,6 m, bredde minst 0,5 m
Utsyn	Tilfredsstillende		Ikke krav
Energi	Tallfestede krav		Kun overordnet krav
Rømningsvei	Ja		
Brannmotstand mot fellesareal og andre boliger	Ja		
Ventilasjon	– Minst 0,5 luftskifte i timen – Soverom: Minst 26 m³ per time per sengeplass – Avtrekk fra våtrom og kjøkken		
Lyd mot fellesareal og andre boliger	NS 8175 klasse C		

Kilde SINTEF Byggforsk.

Åsgeirsson Gervais Pløhn AS



Bjølsenborgen mulighetsstudie
Mars 2026

1. Introduksjon

1.1 Bakgrunn

Bjølsenborgen er et frittstående borettslag fra 1932 tegnet av Victor Schaulund og utviklet av Bygningsarbeidernes boligproduksjon. Bygningen på ca. 11 900 kvm. er en delvis åpen karré over tre etasjer med kjeller og loft, og huser i dag 101 boenheter og et næringslokale.

De fleste av boenhetene er to- og treromsleiligheter på mellom 50 og 70 kvm., og dette medfører at det er stor grad av gjennomtrekk i borettslaget. Med dette som bakgrunn ble det i 2025 igangsatt en prosess for å undersøke muligheten for å utvide eksisterende leiligheter og lage nye fellesarealer på loft og i kjeller, slik at flere får mulighet til å bli boende.

En kartlegging gjennomført av OBOS i januar 2025 viste at det er antatt mulig å gjennomføre et slikt prosjekt, og peker på nødvendige undersøkelser som en del av et forprosjekt. Rapporten peker også på behovet for et skisseprosjekt/mulighetsstudie gjennomført av arkitekt, for å belyse hva som er mulig å få til med tanke på fordeling og mer effektiv bruk av eksisterende arealer. Denne mulighetsstudien har som mål å bidra med en slik kartlegging, for å gi et best mulig utgangspunkt før et eventuelt forprosjekt.

1.2 Innhold, rettigheter og begrensninger

Mulighetsstudien er gjennomført på dugnad av arkitektkontoret Åsgeirsson Gervais Pløhn AS, hvor en av partnerne er beboer i borettslaget. Som et første ledd utarbeidet vi, i samarbeid med styret, en spørreundersøkelse som ble sendt ut til alle beboerne. Deretter gjorde vi oppmålinger av eksisterende kjeller og loft, og tegnet en mulig arealfordeling basert på ønskene som fremgikk av spørreundersøkelsen. Videre har vi utarbeidet et forslag til bygningsmessige grep som kan gjøres for å innpasse ønsket arealprogram, og utarbeidet illustrasjoner av foreslåtte fellesarealer. Avslutningsvis har vi satt opp poster vi anbefaler å inkludere som en del av et forprosjekt.

Alle tegninger, illustrasjoner og annet prosjekteringsmateriale utarbeidet i forbindelse med denne mulighetsstudien tilhører Åsgeirsson Gervais Pløhn AS, og kan ikke benyttes, kopieres eller videreformidles uten skriftlig samtykke.

Det er flere usikkerheter i materialet. Eksisterende tegninger er ikke nøyaktige, og arealer i et reelt prosjekt vil derfor avvike fra det som er tegnet. Det er usikkert hva som er mulig å gjennomføre av bygningsmessige endringer, og hvilke begrensninger bygningsvern setter for fasadeendringer. De største usikkerhetsmomentene antas å være hvor mye det vil være tillat å løfte gesims inn mot bakgård for å øke romhøyden på loft, og om det er bygningsteknisk mulig å pigge/grave ned for å øke romhøyden i kjeller.

Selv om mulighetsstudien viser at det arealmessig lar seg gjøre å innpasse ønskede leilighetsutvidelser og fellesarealer, så kan et forprosjekt avdekke forhold som gjør at arealfordelingen som her er foreslått likevel ikke lar seg gjennomføre.

1.3 Premisser for prosjektet

Mulighetsstudien baserer seg på spørreundersøkelsen. Undersøkelsen mottok 78 svar (hvorav noen få er duplikater) av 101 mulige, og gir derfor et antatt representativt bilde av beboernes ønsker for prosjektet. Vi har lagt følgende premisser til grunn for studien:

- Alle som ønsker å beholde tre boder som i dag, gjør dette. De som ikke har besvart spørreundersøkelsen beholder også tre boder.

- Der det er rapportert at en beboer kan vurdere å selge én eller to boder til borettslaget, har vi tatt utgangspunkt i at dette gjennomføres, slik at de dette gjelder beholder én eller to boder som ønsket. De som bygger ut leiligheten sin beholder én bod.

- De fellesarealene det var størst interesse for er blitt tegnet inn på egnede steder i loft og kjeller. Nøyaktig omfang, størrelse og utforming av fellesarealene må etableres gjennom et forprosjekt.

- Alle som har rapportert at de vil utvide leiligheten sin, har fått tegnet inn en utvidelse som svarer så godt som mulig til antatt ønsket areal og/eller type rom. Unntaket er to boenheter som har rapportert at de ønsker å utvide, men hvor det ikke var mulig fordi arealet over eller under leiligheten ikke er tilgjengelig. Bygningsmessige begrensninger og mengden tilgjengelig areal gjør at de aller fleste av leilighetsutvidelsene er mindre enn ønsket.

2. Overordnet beskrivelse av prosjektet

2.1 Bygningsmessige endringer

Mulighetsstudien har tatt ugangspunkt i de bygningsmessige grepene som listes opp under. Det er flere usikkerhetsmomenter, og et forprosjekt vil kunne avdekke hva som er mulig å gjennomføre. Det er sannsynlig at prosjektet vil måtte endres i løpet av et forprosjekt.

- Etablering av et nytt tak som løftes inn mot bakgården, slik at romhøyden for leiligheter og fellesarealer på loft blir mellom 2,4m og 3.0m.

- Pigging og eventuelt utgraving og refundamentering for å øke takhøyden til 2,4m (leiligheter) og 2,6m (fellesarealer) i kjeller.

- Nye vinduer i kjeller og loft der det etableres leilighetsutvidelser eller fellesarealer.

- Drenering der hvor det ikke allerede er utført.

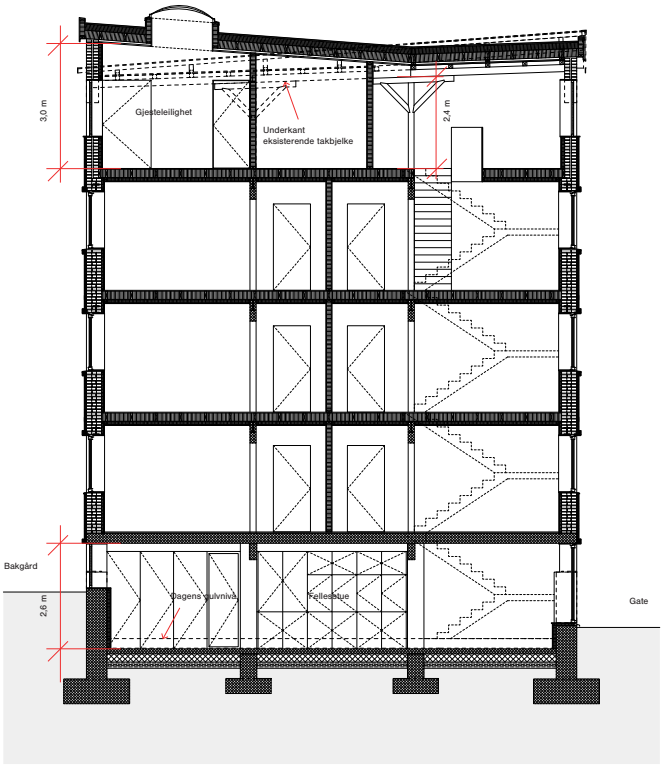
- Utsparing og hulltaking i dekke mellom eksisterende boenheter og leilighetsutvidelser, og nye vegger på loft og kjeller som avgrenser leilighetsutvidelsene.

- Vegger som avgrenser fellesarealer, og innvendige arbeider (el, vann, overflater, inventar) i fellesarealene.

- Nye boder på 5 kvm., og overflatemessig istandsettelse av kjeller og loft.

- Enkle oppgraderinger av bakgården (se avsnitt 4.2).

Se avsnitt 3.2 for avgrensningen av byggeprosjektet, og hvilke arbeider borettshaverne som bygger ut selv må stå for.



2.2 Fasade

Fasaden kan beholdes tilnærmet lik ut mot Kongsvingergata, Grimstadgata og Mogata. Kjellervinduer utvides litt nedover mot bakken der hvor det etableres leilighetsutvidelser eller fellesarealer. Et takoppløft som foreslått vil ikke være synlig.

Inn mot bakgården kan ytterveggen og taket løftes med ca. 1,5 meter, og loftsvinduene utvides i høyden og bredden slik at de tilsvarer ca. ett eksisterende vindu i hovedetasjene.

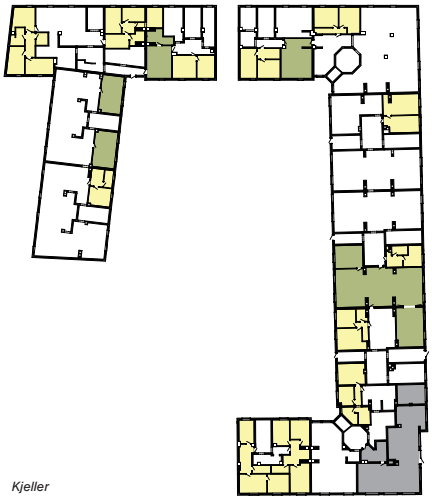
På loft kan det etableres takvinduer der hvor det er leilghetsutvidelser og fellesarealer.

Et forprosjekt vil kunne avklare hvilke fasadeendringer det er mulig å gjennomføre innenfor begrensninger som settes av reguleringsplan og bygningsvern.



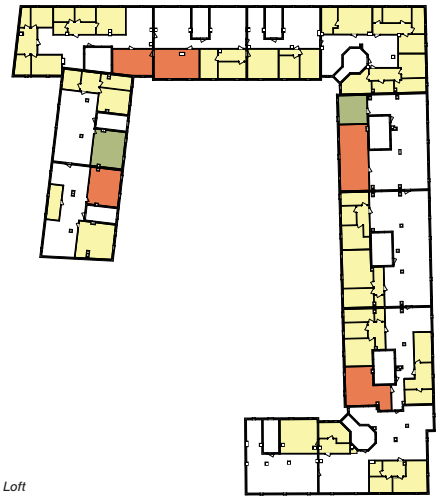
2.3 Arealfordeling

Under vises eksempel på arealfordeling basert på ønskene som fremgikk av spørreundersøkelsen. Selv om mulighetsstudien viser at det arealmessig lar seg gjøre å innpasse ønskede leilighetsutvidelser og fellesarealer, så kan et forprosjekt avdekke forhold som gjør at arealfordelingen som her er foreslått likevel ikke lar seg gjennomføre.



Kjeller

- Leilighetsutvidelser: 440 kvm.
- Fellesarealer: 226 kvm.
- Boder, trapper og gangareal

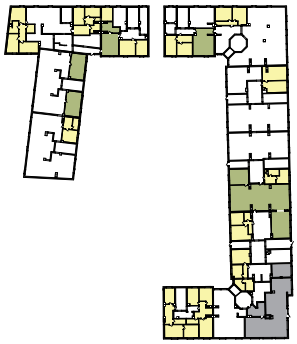


Loft

- Leilighetsutvidelser: 771 kvm.
- Fellesarealer: 50 kvm.
- Vaske- og tørkerom: 176 kvm
- Boder, trapper og gangareal

OBS. Plantegningen er en foreløpig skisse som viser et eksempel på en arealfordeling. Usikkerhetsfaktorer knyttet til bygningsfysikk, brann, bygningsvern m.m. vil måtte avklares gjennom et forprosjekt, og det vil være behov for å gjøre endringer av planen.

Selv om det er skissert inn innvendige vegger og bad i leilighetsutvidelsene, så er dette planlegging og arbeid som ligger utenfor mandatet til borettslagsprosjektet, og vil måtte håndteres av den enkelte boenhet, se avsnitt 3.2 for mer om avgrensning av prosjektet.



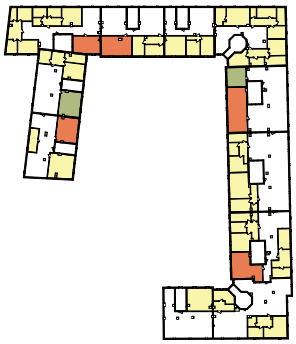
Plan kjeller med utomhus

1:300



OBS. Plantegningen er en foreløpig skisse som viser et eksempel på en arealfordeling. Usikkerhetsfaktorer knyttet til bygningsfysikk, brann, bygningsvern m.m. vil måtte avklares gjennom et forprosjekt, og det vil være behov for å gjøre endringer av planen.

Selv om det er skissert inn innvendige vegger og bad i leilighetsutvidelsene, så er dette planlegging og arbeid som ligger utenfor mandatet til borettslagsprosjektet, og vil måtte håndteres av den enkelte boenhet, se avsnitt 3.2 for mer om avgrensning av prosjektet.



Plan loft

1:300



3. Leilighetsutvidelser

3.1 Leilighetsutvidelser

28 boenheter har oppgitt at de ønsker å bygge ut leilighetene. Til sammen utgjør nyoppkjøpte arealer til leilighetsutvidelser 1161 kvm., hvorav 440 kvm. er i kjeller og 721 kvm. er på loft. Da tegningsunderlaget ikke er nøyaktig, vil arealer i et reelt prosjekt avvike fra det som er tegnet.

Selv om mulighetsstudien viser at det arealmessig lar seg gjøre å innpasse ønskede leilighetsutvidelser og fellesarealer, så kan et forprosjekt avdekke forhold som gjør at arealfordelingen som her er foreslått likevel ikke lar seg gjennomføre.

Selv om det er skissert inn innvendige vegger og bad i leilighetsutvidelsene, så er dette planlegging og arbeid som ligger utenfor mandatet til borettslagsprosjektet, og vil måtte håndteres av den enkelte boenhet, se avsnitt 3.2 for mer om avgrensning av prosjektet.

3.2 Avgrensning av prosjekt

Prosjektet innebærer at det gjennomføres nødvendig utsparing og hulltaking i dekke mellom eksisterende boenheter og leilighetsutvidelser, og at det etableres nye vegger på loft og kjeller som avgrenser leilighetsutvidelsene. Leilighetsutvidelsene vil kobles på vann, avløp og strøm. Alt arbeid utover dette vil den enkelte borettshaver måtte stå for selv. Kontrahering av entreprenører og betaling for planlegging, utførelse og materialer for følgende arbeider inngår derfor ikke i borettslagsprosjektet:

- Trapp mellom eksisterende boenhet og leilighetsutvidelse
- Innvendige vegger/overflater, gulv og himling
- Innvendige dører/lister
- Elektronikk internt i boenheten
- Vann og avløp internt i boenheten
- Takvinduer
- Eventuelt bad, kjøkken og andre innvendige arbeider

Grensesnittet mellom borettslagsprosjektet og det som gjenstår for den enkelte borettshaver må avklares og defineres tydelig gjennom et forprosjekt.

4. Boder og fellesarealer

4.1 Fellesarealer

De fellesarealene det var størst interesse for å etablere er blitt tegnet inn på egnede steder i loft og kjeller. Nøyaktig omfang, størrelse og utforming av fellesarealene må etableres gjennom et forprosjekt.

I prosjektet er det nå tegnet inn 458 kvm. fellesarealer, hvorav 232 kvm. er i kjeller og 226 kvm. er på loft. Av disse utgjør 176 kvm. nye og oppgraderte vaske- og tørkerom.

Dette er rommene som er tegnet inn:

- 4 vaske- og tørkerom (med tørkeskap, oppvarming og ventilasjon)

- 2 "gjesteleiligheter" som kan bookes til overnatting for besøkende (med 3-4 overnattingsplasser hver)

- 2 trimrom på 30 kvm. hver

- 1 badstue m. dusj på 21 kvm.

- 1 verksted på 21 kvm.

- Felles forsamlingslokale med kjøkken og toalett på totalt 132 kvm.

De nye vaske- og tørkerommene har tørkeskap, er ventilerte og oppvarmede, og har derfor større kapasitet enn dagens tørkeloft. Vaskerommene er fordelt på tre "kohorter" (se avsnitt 4.4) slik at antall kvadratmeter er proporsjonalt med antall boenheter i hver kohort (ca. 1,7 kvm. per boenhet).

Det var også interesse for å etablere beredskapsrom/tilfluktsrom. Dette kan oppnås gjennom sambruk med arealene over. Felles forsamlingslokale kan ha vedovn og et felles beredskapslager. Trimrommene, verkstedet og badstuen kan fungere som tilfluktsrom dersom vinduene mures igjen og det gjøres andre bygningsmessige tiltak. Dette må eventuelt vurderes videre gjennom et forprosjekt dersom det er interesse for det.

4.2 Utomhus

I forbindelse med drenering foreslås det å gjøre enkle bearbeideringer av arealet langs fasaden, slik at bakgården blir mer fotgjengervennlig og får flere oppholdssoner. Dette kan oppnås ved at veien i bakgården som i dag er opp mot 5 meter reduseres til 3,2 meter. Dette gjør at det kan etableres et grøntareal langs fasadene som gir en buffer inn mot inngangene til fellesarealer, og som kan benyttes til sitteområder og beplantning (se illustrasjon på side 15).

4.3 Boder

Alle som ønsker å beholde tre boder som i dag, gjør dette. Der det er rapportert at en beboer kan vurdere å selge én eller to boder til borettslaget, har vi tatt utgangspunkt i at dette gjennomføres, slik at de dette gjelder beholder én eller to boder som ønsket. De som bygger ut leiligheten sin beholder én bod.

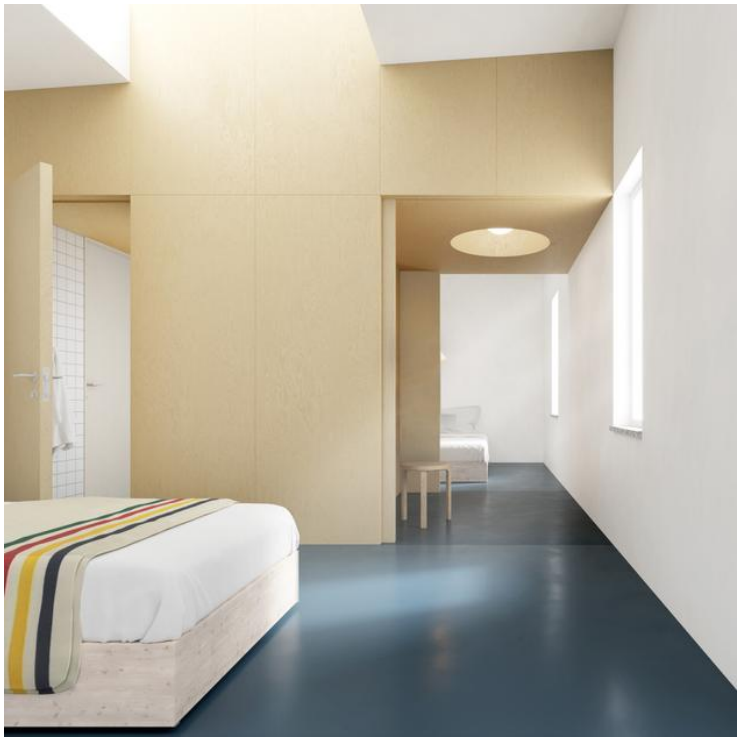
Bodene oppgraderes (nye vegger, bedre takhøyde på loft), og samtlige boder blir 5 kvm. Dette er en forbedring fra dagens situasjon, hvor gjennomsnittlig areal per bod antas å være litt under 5 kvm.

4.4 Koblinger mellom oppganger

Det kan etableres koblinger på tvers av oppgangene på loft, slik at borettstlaget kan deles inn i tre "kohorter" som deler på vaske/tørkerom på loft. Dette gjør at alle har mulighet til å gå til et slikt rom uten å måtte gå ut.

Dette tiltaket bedrer også rømningsveier, og gjør det lettere å bevege seg rundt for å komme til ulike fellesarealer.

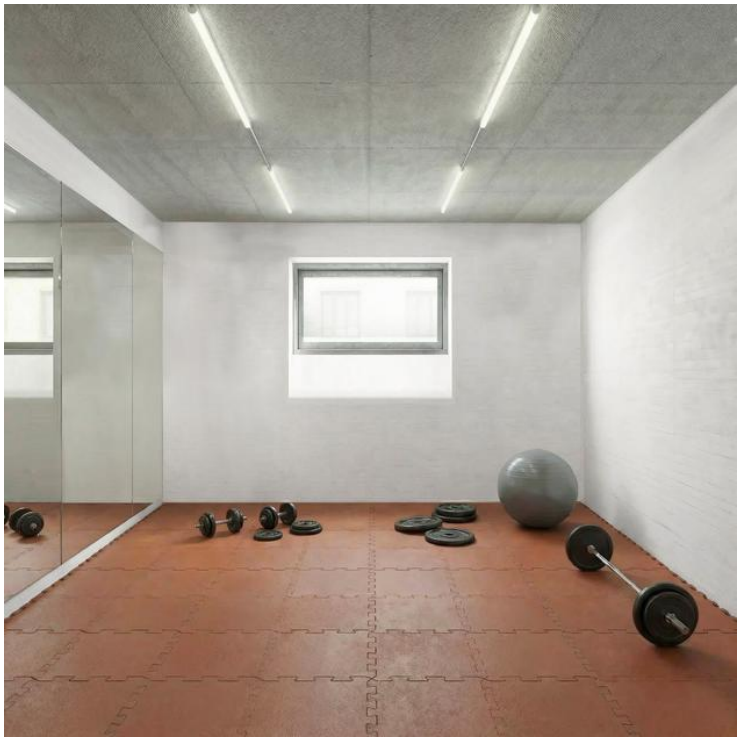




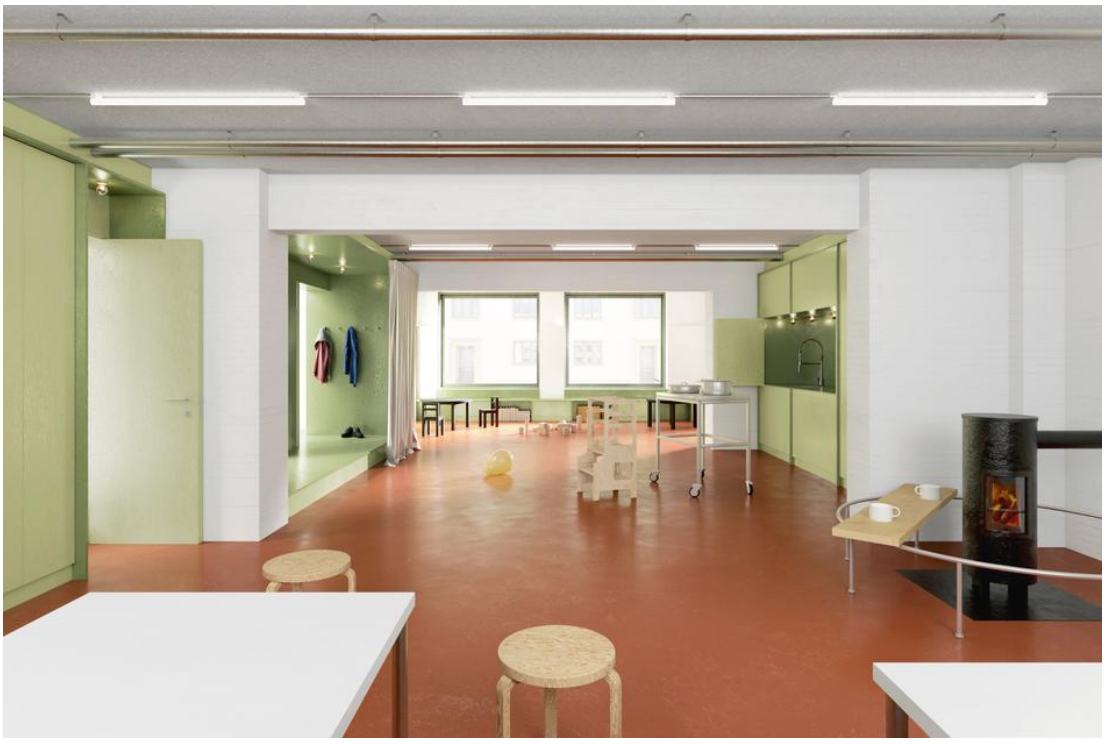
Illustrasjon - Gjesteleilighet som kan bookes til overnatting for besøkende (med 3-4 overnattingsplasser)



Illustrasjon - Vaske- og tørkerom med tørkeskap, ventilering og oppvarming



Illustrasjon - Ett av to trimrom på 30 kvm.



Illustrasjon - Forsamlingslokale med kjøkken og toalett på totalt 132 kvm.



Illustrasjon - Bakgård med løftet gesims, større vinduer, og grøntareal langs fasaden

Overordnet kalkyle på prosjektet basert på noen forutsetninger og kr/kvm-betraktninger.

Kalkylen er delt opp i to delprosjekter: Kjeller og Loft.

Det er for begge kalkylene medtatt kostnadene for utbedringene av romhøyden som ønskes. Det er medtatt kostnader for tekniske fag som følge av utbedringene.

Det er kun medtatt utbedringer på arealene som vist på plantegning.

Det er flere risikomomenter ved kalkyleforutsetningene.

- Bunnledninger i tilstøtende arealer, må disse senkes.
- Følgekonsekvenser omlegging tekniske anlegg
- Trapp og heis, ikke medtatt tiltak
- Drenering, bæresystem, fundamentering
- Generelt, hva må gjøres med tilstøtende arealer.

Kjeller	31 473 360
Loft	37 794 600
Sum - grovt estimat	**69 267 960**

Borettslaget Bjølsenborgen
Grimstadgata 30, Kongsvingergata 9
0464 Oslo
Adresse

Ved: Kim Pløhn

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Pløhn	Czapla	2026-03-27

Borettslaget Bjølsenborgen – Tilbud på prosjekteringstjenester



Norconsult Norge AS har i forbindelse med dette spennende prosjektet gleden av å gi tilbud på følgende fag/ytelser:

- Prosjekteringsledelse (PGL)
- Ansvarlig søker (SØK)
- Landmåling (ScanToBIM)
- Brannteknikk (RIBr)
- Byggeteknikk (RIB)
- Elektroteknikk (RIE)
- Geoteknikk (RIG)
- Vann- og avløpsteknikk (RIVA)
- VVS-teknikk (RIV)

Vi har gått gjennom tilbudsforespørselen med tilhørende vedlegg, hovedsakelig Mulighetsstudie og gjort vårt beste for å levere et tilbud etter oppdragsgivers behov.

Tilbudet er basert på mottatt underlag og forutsetter at konseptet ikke endres.

Tilbudet er delt i to faser fordi det er behov for kartlegging av eksisterende forhold og ha kontroll på gjennomførbarhet og usikkerhet før en går videre i et forprosjekt. Dette handler om forutsigbarhet for begge parter. Inndelingen er avklart med oppdragsgiver i forkant av utarbeidelsen av tilbudet.

Omfang og timeforbruk i forprosjektfasen vil være avhengig av grunnlaget som etableres gjennom kartleggingsfasen.

1 TIMEHONORAR - PROSJEKTERING

Fag	Timerate
Prosjekteringsledelse	kr. 1490,-
Ansvarlig søker	kr. 1490,-
Landmåling	kr. 1250,-
Brannteknikk	kr. 1500,-
Byggeteknikk	kr. 1390,-
Elektroteknikk	kr. 1390,-
Geoteknikk	kr. 1800,-
Vann- og avløpsteknikk	kr. 1390,-
VVS-teknikk	kr. 1350,-

Timeratene reguleres årlig, første gang 1. januar 2027. Regulering gjøres iht. RIF sin lønnsstatistikk, lønnsendring for sivilingeniører angitt i tabell «Lønnsendring for samme eksamensår (nettolønn)».

2 TIMEESTIMAT

Fag	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Prosjekteringsledelse	40	75 – 95	
Ansvarlig søker	10	15	50
Landmåling	160 (3D skanning)	50-200 (GPR)	
Revit-modell	-	200	
Brannteknikk	25	75 - 100	
Byggeteknikk	100	200	
Elektroteknikk	60	140	
Geoteknikk	80	100 - 200	
Vann- og avløpsteknikk	60	150 - 170	
VVS-teknikk	40	80 - 120	

3 BEMANNING

Som fagledere tilbyr vi følgende medarbeidere:

Fag	Fagleder
Prosjekteringsledelse	Magdalena Czapla
Ansvarlig søker	Eivind Huseby
Landmåling	Artemis Valanis
Brannteknikk	Gaute Nilsen Fossli
Byggeteknikk	Runar Kopperud
Elektroteknikk	Truls Hulby
Geoteknikk	Jonas Løken Granås
Vann- og avløpsteknikk	Emilie Johansen Bjervamoen
VVS-teknikk	Kaja Wright Bergwitz-Larsen

4 TILBUDTE YTELSER - PROSJEKTERING

4.1 Prosjekteringsledelse

Budsjettestimater for **PRL (prosjekteringsleder)**.
Timer utføres etter medgått tid til timerate kr. 1490,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027).

Fase 1: Kartlegging

- Ansvar for at kartlegging gjennomføres iht. vedtatt byggeprogram.
- Kundemøter, inntil 2 stk.
- Utarbeide fremdriftsplan for kartlegging.
- Ansvar for å innkalle til prosjekteringsmøter, lede og skrive referat fra dem, inntil 3 stk. prosjekteringsmøter.
- Ansvar for at det tas hensyn til alle berørte fagområder i kartleggingsfase av prosjektet.
- Koordinering av kalkylearbeid.
- Oppsummering/ anbefaling om videre prosjektering og/eller utførelse.
- Timeestimat: 40 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt

- Koordinere samtlige fag og funksjoner, og kontrollere at det er samsvar mellom valgte løsninger.
- Kvalitetssikring mht. at offentlige lover og forskrifter er fulgt.
- Koordinere, videreutvikle og kvalitetssikre tverrfaglige funksjonelle løsninger.
- Innkalle til prosjekteringsmøter, lede og skrive referat fra dem, inntil 10 prosjekteringsmøter.
- BH møte, inntil 5 møter.
- Påse at prosjekteringsgruppen utarbeider materiell i samsvar med leveranse plan og BH avklaringer.
- Kostnadsoverslag og fremdriftsplan.
- Timeestimat: 70-90 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter gjennomført fase 1.

4.2 Ansvarlig søker

Budsjettestimater for **SØK (ansvarlig søker)**.
Timer utføres etter medgått tid til timerate kr. 1490,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- I fase 1 av prosjektet, kartleggingsfasen, vil ansvarlig søker primært være støtte til de andre fagene om hvilke lovverk og regler som gir premisser for arbeidene. Det kan for eksempel gjelde behov for dispensasjon ved heving av tak, unntak i Byggteknisk forskrift ved bruksendring av rom i eksisterende bolig, og privatrettslige forhold rundt lysgraver.
- Timeestimat: 10 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt

- I fase 2 vil vi bidra til å avklare og foreslå realistiske og gjennomførbare løsninger, samt foreslå videre søknadsprosess. Så lenge endelig omfang av prosjektet ikke er avklart, og forprosjektet vil brukes som beslutningsgrunnlag for borettslaget, er det ikke hensiktsmessig å søke om rammetillatelse som en del av forprosjektet. Vi foreslår derfor en egen fase 3 for rammesøknad.
- Timeestimat: 15 timer (medgått tid).

Fase 3: Rammesøknad (opsjon)

- I fase 3 vil ansvarlig søker utarbeide rammesøknad for de valgte tiltakene. Dette vil da inkludere:
  - Varsling av naboer.
  - Søknad om dispensasjon fra høydekrav, ved behov.
  - Eventuelt søknad om unntak fra tekniske krav i eksisterende bygg, ved behov.
  - Utarbeide rammesøknad med tilhørende redegjørelse påkrevd dokumentasjon.
- Timeestimat: 50 timer (medgått tid).

Dersom noen boenheter utvides, vil dette også utløse krav om reseksjonering etter at ombyggingen er godkjent/utført. Dette inngår ikke i ansvarsområdet til ansvarlig søker. Borettslaget kan selv, eventuelt med hjelp av aktører, gjennomføre denne reseksjoneringen. Ansvarlig søker i Norconsult kan hjelpe til i en slik prosess hvis det er ønskelig, men borettslaget er som sagt ikke pålagt å benytte et kvalifisert foretak til denne jobben. Dette kan i så fall avtales særskilt, og er ikke medtatt i estimatet.

4.3 Landmåling

Budsjettestimater for **ScanToBim**.
Timer utføres etter medgått tid til timerate kr. 1250,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Lokaler vil bli kartlagt ved bruk av laserskanning. Det antatte arealet som skal skannes er cirka 4200 m², i tillegg til alle utvendige fasader. Det gjennomføres 3D-skanning og georeferering av kjeller, 1. etasje, loft og fasader. Det utarbeides punktskyer som grunnlag for prosjektering.
- Georeferering etableres ved bruk av GPS og totalstasjon, med en nøyaktighet på +/- 3 mm i plan og +/- 5 mm i høyde. Det etableres 4–5 permanente punkter som kan brukes videre i senere faser og som ikke forsvinner under ombygging.
- RTC360 brukes til å skanne både innvendig og utvendig i farger. For hver oppstilling tas det et skann kombinert med et høyoppløst panoramabilde. Dette benyttes både for fargelegging av

skanningene og for inspeksjon av skannede områder i et innsynssystem, for eksempel Cintoo Cloud.
- Timeestimat: 160 timer (medgått tid). - kjeller, 1. etasje, 3. etasje, loft og fasader.

Fase 2: Forprosjekt

Ground Penetrating Radar (GPR)

- Ved usikker plassering av rør under fundamentet vil posisjonen bli verifisert ved hjelp av georadar (GPR).
- Området som skal verifiseres defineres i fase 1, og estimatet oppdateres basert på dette.
- Timeestimat: 50-200 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter at fase 1 er gjennomført.

Revit-modell:

- Modeller bygges basert på laserskanning i Autodesk Revit og leveres som IFC-fil. Utgangspunktet for detaljnivå ved modellering er LOD 200. Modellen i LOD 200 vil inkludere dører, vinduer, gulv, vasker, toaletter og kjøkken. Alle objekter som tilhører konstruksjon (for eksempel bærende vegger, sjakter og trapper) legges i eget workset. Romobjekter inngår også i modellen.
- Alle modeller bygges opp med objekter tilknyttet riktig etasje, alle objekter tildeles korrekt type, og alt modelleres i fase "eksisterende". Prisingen omfatter kun modellering av konstruksjon og arkitekturfaglige objekter.
- Systemhimlinger, akustikkplater og løst inventar (f.eks. møbler) modelleres etter avtale og er ikke inkludert i estimatet. Tekniske systemer og utstyr modelleres ikke. Dersom det er behov for registrering eller modellering av slike detaljer, avtales dette separat og i samarbeid med relevante fag (RIE, RIV m.fl.).
- Plotting av 2D-tegninger er **ikke** inkludert i vår standardleveranse.
- Timeestimat: 200 timer (medgått tid)

4.4 Brannteknikk

Budsjettestimater for **RIBr**-bistand.

Timer utføres etter medgått tid til timerate 1500,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Arbeider RIBr: Befaring og befaringsnotat med anbefalte tiltak.
- Timeestimat: 25 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt

- Arbeider RIBr:
  - Foreløpig brannkonsept med tilhørende branntekniske tegninger.
  - Bistand øvrige detaljprosjekterende fag.
- Timeestimat: 75 - 100 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter gjennomført fase 1.

4.5 Byggeteknikk

Budsjettestimater for **RIB (byggeteknisk rådgiver)**.

Timer utføres etter medgått tid til timerate kr. 1390,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Studie av tegninger fra Oslo kommune saksinnsyn for å se underlag for loft og kjeller (tegninger og beskrivelser).
- Befaring og innhenting av bildedokumentasjon.
- Vurdering av konsekvens ved å løfte tak på loft.
- Vurdering av konsekvens ved å senke kjellergulv i utvalgte arealer.
- Vurdering av konsekvens ved å øke størrelsen på kjellervinduer.
- Vurdering av setningsskader og utbedringsbehov.
- Bistand til evt. prøvetaking for å kartlegge forhold under kjellergulv.
- Deltagelse i prosjekteringsmøter.
- Lage rapport med anbefalte tiltak.
- Timeestimat: 100 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt

- Overslagsberegninger for hevet tak på loft.
- Overslagberegninger for senket kjellerdekke i utvalgte arealer.
- Overslagsberegninger for vegg rundt utvidede vindusutsparinger.
- Deltagelse i prosjekteringsmøter.
- Produksjon av anbudstegninger og teknisk beskrivelse iht. bygningsdelstabellen NS3451, 2 siffernivå. Omfanget avhenger av entrepriseform.
- Timeestimat: 200 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter gjennomført fase 1.

4.6 Elektroteknikk

Budsjettestimat for **RIE**
Timer utføres etter medgått tid til timerate 1390,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Befaring av fellesarealer.
- Vurdering av el.fordelinger med rapport om eventuelle anbefalinger.
- Overordnet vurdering av tilgjengelige effekter i bygget i dag.
- Oppstart dialog Elvia ved behov for mer tilført effekt i bygget.
- Timeestimat 60 timer (medgått tid)

Fase 2: Forprosjekt m/tilbudsunderlag eller detaljprosjekt (må avklares etter fase 1)

- Utarbeide effektbudsjett.
- Beskrivelse.
- Topologiskjema for el-fordelinger.
- Prosjektering av Elektro i berørte fellesarealer, og utarbeidelse av tilbudstegninger eller arbeidstegninger. Omfanget avhenger av entrepriseform og kartlegging i fase 1. (NB. Modellering forutsetter IFC eller Revit underlag fra ARK).

- Timeestimat 140 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter fase 1.

Følgende er ikke medtatt i tilbudet, men kan prosjekteres etter avtalt honorar:

- Private arealer for beboere.
- IKT/Fiber anlegg.

4.7 Geoteknikk

Fase 1: Kartlegging

- Studie av tegninger fra Oslo kommunes saksinnsyn for å se underlag for fundamentering (tegninger og beskrivelser).
- Gjennomgang av grunnlag på nett for å se på eksisterende grunnundersøkelser.
- Befaring.
- Vurdering av konsekvens for fundamenteringen ved å løfte tak på loft.
- Vurdering av konsekvens for fundamenter ved å senke kjellergulv i utvalgte arealer.
- Vurdering av setningsskader.
- Lage rapport med videre arbeid og anbefalte tiltak.
- Vurdere områdestabilitet trinn 1-6 iht. NVE veileder 1/2019.
- Timeestimat: 80 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter fase 1.

Fase 2: Forprosjekt

- Vurdering av fundamenteringsløsninger som følge av endringer i bygget.
- Overslagsberegninger av fundamentering som følge av hevet tak på loft i samråd med RIB.
- Overslagberegninger av fundamentering som følge av senket kjellerdekke i utvalgte arealer i samråd med RIB.
- Geoteknisk fagrapport.
- Deltagelse i prosjekteringsmøter.
- Input til anbudstegninger og teknisk beskrivelse. Omfanget avhenger av entrepriseform.
- Timeestimat: 100 - 200 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter fase 1.

4.8 Vann- og avløpsteknikk

Budsjettestimater for **RIVA**-bistand.

Timer utføres etter medgått tid til timerate 1390,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Arbeider RIV: befaring, overslagsberegninger for eksisterende overvann, vann og avløps ledninger med en rapport for anbefalte tiltak.
- Timeestimat: 60 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt m/tilbudsunderlag eller detaljprosjekt (må avklares etter fase 1)

- Arbeider RIVA: Prosjektering av VA tilknytninger, avklaring med VAV, og utarbeidelse av tilbudstegninger. Omfanget avhenger av entrepriseform og kartlegging i fase 1.
- Overvannsnotat i henhold til VAV sin veileder.
- Koordinering med LARK og RIV.
- Grensesnitt mot RIV 1 m. utenfor veggliv.
- Timeestimat: 150 – 170 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter fase 1.

Følgende er ikke medtatt i tilbudet, men kan prosjekteres etter avtalt honorar:

- Evt. nyanlegg for offentlige VA-ledninger.
- Mengdelister.

4.9 VVS-teknikk

Budsjettestimater for **RIV**-bistand.

Timer utføres etter medgått tid til timerate 1350,- ekskl. mva. (reguleres 1/1-2027)

Fase 1: Kartlegging

- Arbeider RIV: befaring, overslagsberegninger ventilasjon og rapport med anbefalte tiltak.
- Timeestimat: 40 timer (medgått tid).

Fase 2: Forprosjekt m/tilbudsunderlag eller detaljprosjekt (må avklares etter fase 1)

- Arbeider RIV: Prosjektering av VVS i berørte arealer, og utarbeidelse av tilbudstegninger eller arbeidstegninger. Omfanget avhenger av entrepriseform og kartlegging i fase 1.

  (NB! Modellering forutsetter IFC eller Revit underlag fra ARK)
- Timeestimat: 80-120 timer (medgått tid), budsjettet oppdateres etter gjennomført fase 1.

5 FREMDRIFT

Vi baserer tilbudet på en rasjonell fremdrift uten stans i prosjekteringen underveis i prosjektet.

Det forutsettes at fremdriftsplanen gjennomgås ved oppstart prosjektering for å omforene frister og avhengigheter.

6 KONTRAKT

Som kontraktsbetingelser legges vedlagte standard oppdragsbetingelser basert på NS8401 til grunn.

Av forsikringsmessige årsaker kan Norconsult ikke påta seg ansvar for riktigheten av mengde-beregninger eller annen rådgiving hvor vi ikke er forsikret i avtale med en entreprenør.

Norconsult er blant landets ledende ingeniørmiljøer, og vi har ca. 4000 ansatte i Norge av totalt ca. 6800, hvorav ca. 1900 på vårt hovedkontor i Sandvika. Dette vil bidra til å sikre prosjektet tilstrekkelig bemanning og tilgang til spisskompetanse innenfor samtlige tilbudte fagfelt etter behov.

Vedståelsesfrist for tilbudet er 90 dager fra angitt tilbudsdato. Vi håper vårt tilbud er tilfredsstillende, men bidrar gjerne med ytterligere opplysninger dersom dette er ønskelig.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Agnes Brun-Lie
Avdelingsleder, Prosjektledelse

Vedlegg: *Norconsults standard oppdragsbetingelser etter NS8401*
Overordnet kalkyle

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Organisasjonsnummer: 967763179
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helle Dyrendahl Staven er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtatt. Vedtatt enstemmig

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000 NOK.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 230.000 NOK

Vedtatt. Vedtatt enstemmig

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen har bestått av Kastriot Lluka og Pål Wilter Skedsmo. Det er lagt ut melding på VIBBO om behov for styrekandidater, og vi brukte dugnaden 20. april til å oppfordre flere interesserte til å melde seg. Komiteen har mottatt tips, blitt kontaktet eller selv tatt kontakt med aktuelle andelseiere.

Opprinnelig skulle kun to styreverv velges i år, men siden styreleder har flyttet og et annet medlem vil trekke seg, er det fire verv i styret, samt et varamedlem, som skal velges. Ida Karine Gullvik har et år igjen av inneværende valgperiode. Vi ønsker å takke de som har sagt seg villige til å stille til valg, og er glade for å kunne legge frem følgende innstilling for årsmøtet:

Styreleder (2 år): Håkon Wiik Olsen, oppgang O. Ny i styret.

Styremedlem (2 år): Helle Dyrendahl Staven, oppgang G. Ny i styret

Styremedlem (2 år): Marco Somenzi, oppgang O. Gjenvalg, har vært styremedlem siden 2021.

Styremedlem (1 år, suppleringsvalg): Henrik Rohde Nordhus, oppgang E. Ny i styret.

Varamedlem (1 år): Lau Lilleholt Harpviken, oppgang G, varamedlem siden 2024

Oslo, 26. april 2026

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Wiik Olsen

Følgende stilte til valg:
Håkon Wiik Olsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marco Somenzi
Helle Dyrendahl Staven

Følgende stilte til valg:
Marco Somenzi
Helle Dyrendahl Staven

Styremedlem supplering (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Rohde Nordhus

Følgende stilte til valg:
Henrik Rohde Nordhus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lau Lilleholt Harpviken

Følgende stilte til valg:
Lau Lilleholt Harpviken

8. Vedr. utbygging av loft og kjeller.

Fremmet av: Vidar Wiklund

I 2014 vedtok styret å utrede utbygging av loftetasje. Det var ikke kvalifisert flertall for dette, men stemmeresultatet ble endret etter møtet var avsluttet pga. påstått feil i opptellingen. I 2024 dukker dette forslaget opp igjen, sammen med forslag om å bygge ut kjelleretasje.

Dette til tross for at styret, og vår forretningsfører fra OBOS, visste eller burde ha visst at et slikt forslag strider mot gjeldende lovverk.

I hht. Lov om burettslag $7-13 - Misbruk av mynde og $ 8-15 Misbruk av posisjon i laget o.a. står det tydelig at:

(1) Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel, og til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkomme noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Viser også til artikkel på internett "Tid for generealforsamling" av NBBL advokat Henning Lauridsen, som omhandler nettopp dette. Samt også uttalelse om at: "Styret må ikke havne i den villfarelsen at generalforsamlingen kan fatte et hvert vedtak selv om det er flertall for det."

Det er uomtvistelig at et slikt vedtak har til hensikt å gi noen få beboere i laget en fordel av en ekstra kjelleretasje og en ekstra loftetasje/evt. også m/takterrase

Forslaget har vakt sterk harme blant flere beboere. De finner det helt urimelig at de skal finansiere utredning og utbygging, slik at noen heldig skal få en fordel og betydelig verdiøkning av sin andel. Samtidig som andre mister sine boder og fellesareale, noe som kan resulterer i et verditap. Boder og lagringsplass er svært viktig i en helhetsvurdering - og inngår derfor også i prospektet og kjøpekontrakten til samtlige.

Om styret og forretningsfører fortsetter å ignorere lovverk og protester fra beboerne sendes saken til juridisk behandling, og en anmeldelse av styret og forretningsfører vil da foreligge d.å

Forslag til tiltak.

1. Borettslagets forretningsfører har gjentatte ganger vist manglende kompetanse i sin rolle som fagperson, og ikke evnet å veilede dette, eller tidligere styre, noe som har ført til brudd på lovverk, borettslagets vedtekter, styrets låneopptak uten fullmakt, endring av stemmeresultat, stadig økende fellesutgifter m.m.

Jeg foreslår at forretningsfører, Asgeir Tannum, umiddelbart trekker seg som forretningsfører for Bjølsenborgen borettslag.

2. Siden inngåelse i OBOS har medført flere år med kaos og uregelmessigheter, foreslår jeg at vi umiddelbart vurderer et annet og bedre alternativ.

3. Videre vil jeg ha en redegjørelse over kostnadene for alle disse utredningene. Utgiftene er basert på ulovlig vedtak og det er urimelig at beboerne skal dekke disse.

Styrets innstilling
1. Styret er svært godt fornøyd med Asgeir Tannum som forretningsfører og støtter ikke dette forslaget. Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av manglende kompetanse eller brudd på lovverk.

2. Styret ønsker å videreføre samarbeidet med OBOS og kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av kaos og uregelmessigheter. OBOS har etter styrets vurdering ivaretatt borettslagets interesser på en god måte.

3. Styret støtter åpenhet rundt kostnader og gir gjerne en slik oversikt. Totalkostnaden for utredningen er 23 709,50 kroner, som dekker befaring og befaringsnotat fra OBOS Prosjekt bestilt på bakgrunn av generalforsamlingens vedtak i 2024 (sak 7). Mulighetsstudien er gjennomført på dugnad og har ikke kostet borettslaget noe. Styret er ikke enig i at utgiftene er basert på ulovlige vedtak.

> ✕ **Ikke vedtatt. Forslag 1 fikk 3 stemmer**
> **Forslg 2 fikk 3 stemmer**
> **Forslag 3 fikk ingen stemmer**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.
>
> Forslag til vedtak 3:
> Styret anbefaler at forslaget vedtas.

9. Mandat for forprosjekt: utbygging av loft og kjeller

Se vedlegg: **Sak 9 – Mandat for forprosjekt.pdf**

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget til vedtak godkjennes.

Fase 1 og 2 har gitt et solid og representativt grunnlag gjennom OBOS-befaring, spørreundersøkelse og en profesjonelt utarbeidet mulighetsstudie. Mulighetsstudien er en innledende vurdering og ikke et ferdig prosjekt – den viser at det kan være mulig, men alle gjenværende tekniske, juridiske og økonomiske spørsmål må avklares gjennom forprosjektet.

Styret understreker at forprosjektet vil sikre at en eventuell igangsetting skjer på et fullt ut forsvarlig grunnlag, og at ingen beslutning om utbygging tas uten ny avstemning i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 22 stemmer for forslaget (flertallskravet var 37 stemmer)
33 stemmer mot forslaget

HUSORDEN FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Vedtatt på generalforsamling 07. mai 2002
Sist endret på generalforsamling 19. april 2018

1. Denne husorden gjelder for alle andelseiere og beboere i Borettslaget Bjølsenborgen, samt alle framleiere på samme sted.
Alle beboere må vise tilbørlig hensyn ovenfor borettslagets eiendom og de øvrige beboere.

Styret kan gi midlertidige bestemmelser utover denne husorden.

2. Orden:
Gårdsplassen, veier og portrom må holdes fri for uvedkommende gjenstander.

Parkering av motorkjøretøyer i gården er forbudt uten særlig tillatelse fra styret. Inn- og utkjøring i gården er bare tillatt for av- og pålessing. Ulovlig parkering medfører borttauing uten forvarsel, og belastes eier av motorkjøretøy.

Gårdens beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene.
Tømming i søppelkassene skal skje før kl. 22:30. Ingenting må legges utenfor kassene.
Renholdsverkets retningslinjer for kildesortering skal følges. Unødig opphold i søppelskurene er ikke tillatt.

3. Ro:
Unødig støy skal alltid unngås av hensyn til naboene. Etter kl. 23:00 skal det være helt stille i borettslaget. Eventuelle Fester varsles med nabovarsel. TV, radio og musikkanlegg må ikke benyttes slik at naboer forstyrres. Vis også hensyn ved bruk av musikkinstrumenter.

4. Fellesarealer:

Vaskerier og ruller:
Vaskerier og ruller må bare benyttes på hverdager mellom kl. 08:00 og 22:00, på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00. Søndag fra 12:00 til 18:00.
Vasketider må overholdes. Fastsatte vasketider som ikke er benyttet innen en halv time, kan benyttes av andre.

Vaskeriet rengjøres etter bruk, og alt avfall må fjernes.
Brukerne er ansvarlig for uaktsom beskadigelse av maskiner og redskap.
Enhver mangel eller skade skal straks meldes til styret.

Oppganger:
I trappen må det ikke oppbevares gjenstander av noen art.
Det er tillatt å sette barnevogner i oppgangen, så lenge det ikke er til hinder for naboer.
Husgeråd med mer må ikke plasseres utenfor kjeller- og loftsboder.
Inngangsdører, kjeller- og lofts-dører skal holdes låst. Lys skal slukkes i kjeller og på loft.

Sykkelparkering:
Sykkelparkering skal kun foregå på de tilrettelagte plassene.

Opphold i ganger med mer:
Barn skal ikke oppholde seg eller leke i trappeoppgangene.
Barn bør ikke oppholde seg alene i kjellere eller på loft.
Det er forbudt å gå på taket. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer inklusive felles balkonger.

5. Leilighetene med mer:

Antenner:
Private antenner må ikke settes opp.

Oppvarming:
Andelseierne må i den kalde årstiden sikre at leilighetene holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for at rørledningene ikke tilstoppes.

Erstatningsansvar:
Andelseierne er erstatningsansvarlige etter alminnelige erstatningsregler for skade som voldes på eiendommen.

Vedlikeholdsplikt:
Andelseier har vedlikeholdsplikt i egen leilighet, og skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for feil/skader som oppstår grunnet mislighold av vedlikeholdsplikten. Andelseier bes spesielt om å sørge for at varmtvannsbereder og apparater med vanntilførsel er i forsvarlig stand og sikret mot lekkasje, samt at eget elektrisk anlegg er i henhold til lovpålagte forskrifter og normer.

Bruk:
Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det skaper ubehageligheter for andre beboere eller skader gårdens omdømme.
Andelseierne må sørge for at
røyking i leiligheten ikke er til sjenanse i fellesarealer eller i andre leiligheter.

Gass:
Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft, ei heller i bodene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet.

Bruk av åpen ild på loft og kjeller er forbudt.

Husdyr:
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette er videre beskrevet i vedtektene.

Byggetekniske forandringer:
Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Eksempler på slike gis i listen nedenfor.

- Stigeledninger har kapasitet på 32A fil hver beboer. Dersom man ønsker å legge inn mer, må styret søkes. Generelt vil styret måtte ha en restriktiv holdning pga kapasiteten på ledningene.
- Montering av bad- eller kjøkkenvifte med avsug i luftekanaler er ikke tillatt
- Riving og gjennomslag gjennom vegger må søkes styret
- Ved installering av nytt ildsted skal feiervesenet kontrollere og godkjenne dette. Kopi av godkjenning fra feiervesenet sendes styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

§ 1 Formål:
Borettslaget Bjølsenborgen er et andelslag med formål å drive eiendommen Grimstadg. 30 og Kongsvingerg. 9.
Videre har laget som formål å delta i, organisere og forvalte tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Lagets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Andelene:
Der er like mange andeler som tallet av leiligheter og forretningslokaler i disse eiendommene. Størrelsen av andelene er kr. 100,-.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn 1 – en – andel.

I forhold til laget kan andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten ikke bli eier av samelepart i andel på annen måte enn ved arv.
Dersom en sameier ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jf borettslagsloven kap 5 II.

En beboer kan kjøpe horisontalt tilstøtende leilighet i samme oppgang i den hensikt å slå sammen begge leilighetene til en leilighet samt slå sammen begge andelene til en andel. Styret fastsetter retningslinjer for ordningen.

§ 3 Andelsbrev:
Hver andelseier får utlevert et nummerert andelsbrev lydende på sitt navn, som samtidig angir hvilken leilighet eller forretningslokale hans andel gir borett til og størrelsen av det borettsinnskudd som er betalt for denne. Brevet skal undertegnes av to av styrets medlemmer.
Andelsbrev kan ikke selges eller pantsettes uten i forbindelse med innskuddet.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Ved siden av andelsbrevet får enhver andelseier utstedt borettsbevis i form av en rentefri delobligasjon i lagets eiendommer for det beløp som tilsvarte andelsinnskuddet for leiligheten (lokalet) i det opprinnelige Andelsselskapet Bjølsenborgen.
For summen av delobligasjonene skal det i hver av eiendommene utstedes en fellesobligasjon, som tinglyses til sikkerhet for innskuddet med pant i vedkommende eiendom etter de faste pantelånene for denne.
Andelsbrev og delobligasjon skal deponeres mot kvittering fra forretningsføreren som sikkerhet for vedkommende borettshavers riktige betaling av fellesutgifter i hans egenskap av å være andelseier.

§ 4 Overlating av bruk:
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelselerens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 5 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 6 Forkjøpsrett:
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Dersom flere vil gjøre forkjøpsretten gjeldende bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter dato for kjøp av sin andel.

§7 Andelseiernes bruk av boligen
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§8 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§9 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§10 Bygningsmessige arbeider
De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene ~~skal godkjennes~~ av styret før byggemelding kan sendes.

§11 Felleskostnader.
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.
Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§12 Panterett
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§13 Mislighold
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13.
Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven §5-23.

§ 14 Styret og forretningsfører:
Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere. Styret representerer laget utad og tegner dets navn.
2 styremedlemmer forplikter laget.
Den daglige drift ledes av forretningsfører
Styrets honorarer fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15 Styrets virksomhet:
Styret holder møte så ofte det er nødvendig.
Styret består av 3 til 6 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelse.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede.
Ved stemmelikhet avgjør styrelederens stemme.
Forretningsføreren deltar uten stemmerett i styremøtene og fører protokoll. Denne skal refereres og underskrives av de tilstedeværende.

Styret engasjerer vaktmester, og andre nødvendige funksjonærer, og fastsetter deres godtgjørelse og øvrige vilkår.
Styret fastsetter forretningsførers honorar.

§ 16 Generalforsamlingen:
Ordinær generalforsamling holdes årlig innen utgangen av juni.
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen. På generalforsamlingen gir hver andel rett til 1 stemme.

Vedtak om endring i vedtektene kan bare gjøres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf borettslagsloven §7-11 3.ledd.

Andre saker avgjøres med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Framlegg som ikke får mer enn halvparten av de avgitte stemmene blir forkastet.

Generalforsamlingen velger styret. Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen, således at det tilstrebes at det annet hvert år uttrer 1-3 medlemmer, nærmere bestemt tilnærmet halve styret. Generalforsamlingen velger styrets leder blant styrets medlemmer ved særskilt valg.

Andelseierne plikter å motta valg til tillitsverv, dog kan de nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert. Et styremedlem har imidlertid rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det.

Forretningsføreren er møtets sekretær og fører protokoll over forhandlingene. Denne skal undertegnes av to andelseiere som velges av generalforsamlingen.

§ 17 Dagsorden for generalforsamlingen:
Generalforsamlingen velger selv sin møteleder.
På ordinær generalforsamling behandles:

1. konstituering
2. godkjenning av styrets årsberetning
3. godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. valg av styremedlemmer
5. Godtgjørelser
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 18 Revisor:
Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 19 Husdyrhold:
Dyrehold må følge bestemmelsene i politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødig på borettslagets fellesareal, herunder gårdsrom og oppganger.

Eier forpliktet seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

§ 20 Forholdet til borettslovene:
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

DAGBOKFØRT

09.FEB.83 001686

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

jf. 3. des. 1932 (30-118-165)

GNR. 221 BNR. 74

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst..... utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 40 år regnet fra 1.5.1983

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 117.408,- beregnet etter 6 prosent av /og av nettoarealet = 3.557,8 m2 kr. 550,- pr. m². Avgiften betales fra 1.5.1983 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30.6. og 31.12. første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

STATENS KARTVERK

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

STATENS KARTVERK

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 3-2-1983

Som fester: Ragnhild Eeh

For Oslo kommune: Oslo kommune Boligdirektøren

Halvor Fossum

Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at Borettslaget "Bjølsenborgen" har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: Ormulf F. Nygaard

Født: Ormulf F. Nygaard ADVOKAT

Adr.:

Født:

Adr.:

STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
09. FEB. 1933 kl. 1686

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Festekontrakt.

Gnr. 221 Bnr. 74

Oslo kommune bortfester herved til Andelselskapet - Bjölsenborgen.
en parsell av kommunens eiendom Mogaten 6 b. hvilken parsell har fått g.-nr. Matr. 30 Grimstadgaten, b.-nr.
på de vilkår som nedenfor nevnes. Gnr 221 bnr 0074

§ 1.

Det bemerkes at de fornødne gater er oparbeidet. Festetiden skal utgjøre 50 år fra den 1. mai 1933. å regne.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3 023,70 Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i større utstrekning enn den nu foretatte, blir festeavgiften å forhøie med et beløp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen. — Avgiften betales til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/11.1933. Til sikkerhet for avgiften har kommunen første prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opføres på tomten. Alle skatter og avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

§ 3.

Festeren forplikter sig til innen ..... måneder fra nærværende kontraktsdatum å påbegynne opførelsen av bygning på tomten og å tilendebringe opførelsen i rimelig tid — senest innen

§ 4

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m. v. er festeren underkastet de for strøket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utføre arbeider der er nødvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utføres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade. Ingen parselleier må utføre anlegg m. v. der hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere. — Byggetegningene approberes av boligrådet.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogensomhelst art må intetsteds opføres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utføre på festerens bekostning, hvis det forsømmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsømmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. — Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopføre eller istandsette de brandlidte bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer. — Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et beløp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopførelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år før festetidens utløp gi festeren underretning om den pånу vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til nårsomhelst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevd å anvende arealet til kommunale formål. — Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet. — Vil kommunen ikke ved utløpet av 1ste festeperiode pånу bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opført på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så høi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utløpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigelse med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. Vil kommunen gjøre bruk av denne forkjøpsrett — hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efterat meddelelse om salg er gitt den — kan den la avholde takst — efter de samme regler som i § 7 — over bygningenes verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbeløp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum — eller for denne. — Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opførte bygninger. — Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjøpsrett som ovenfor bestemt.

STATENS KARTVERK

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opføres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget annet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt. — Kommunen kan isåfall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophør eller, hvis den ønsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett sette festeretten med de på arealet opførte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjør også, hvorledes omkostningene — heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjørelse til voldgiftrettens medlemmer — skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 13. november 1932.

For Oslo kommune:

RÅDMANNEN FOR 6. AVDELING

Som fester:

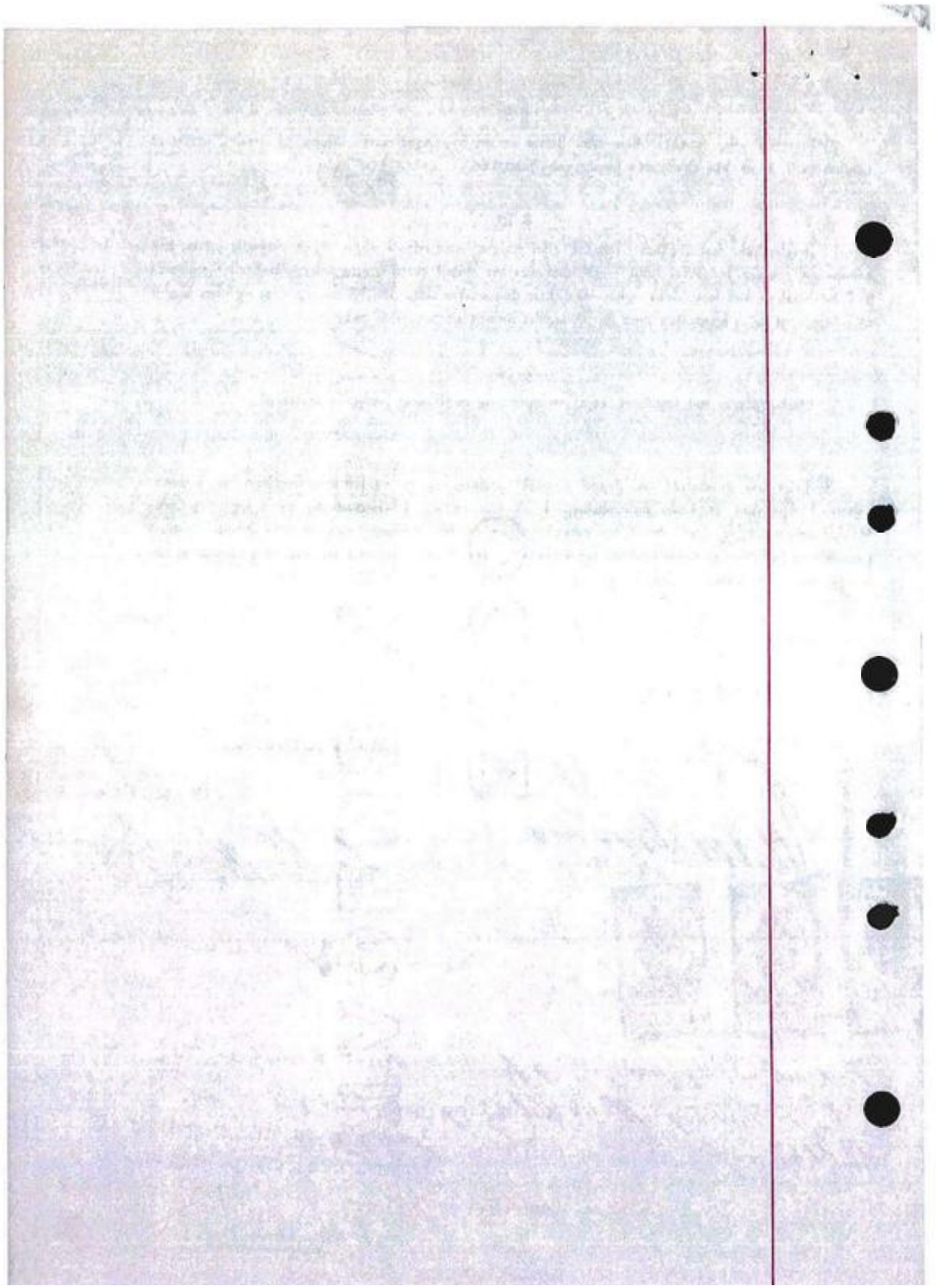
ANDELSSELSKAPET
„BJØLSENBORGEN"

Harald Olsen

Ført ved Tinglysningsting for Oslo den 3. desember 1932
i fast i Pantebog N. 118 Bl. 165 og anbrakt i R. R. no.
IX U. 67

Anmærkning om hefteler meddeles paa begjæring mod lovbestemt gebyr kr. 2.00.

For Tinglysning betalt til Statskassen kr. 9,-



Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Østensjø
Martine Fagerli Husum

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.09.2026
	26/3740 - 4	Anita Christine Bliksvær	

Grimstadgata 30 K - gnr./bnr./andel nr. 221/74/46 - Festekontraktens bestemmelse om overdragelse

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Bjølsenborgen og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 29. september 2026 med spørsmål om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse av andel nr. 46 i Grimstagata 30 K, på festetomt med gnr./bnr. 221/74.

Festekontraktens bestemmelser
Ifølge festekontraktens § 12, om overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfelle bebygget.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Grimstadgt. 30				JOUR.NR.	86/102805
ARB.'S ART	Fasadeforandring				GNR./BNR.	221/74
BYGGHERRE	Bølsenborgen Brl. / ø.F. Nygård				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		29/7-86	27/8-86			

Ved besiktigelse på stedet idag viste det seg at utskiftning av vinduer og verandadører i store trekk var utført i h.h.t. byggemeldingen.

23/9-93

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						22/9-93

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			22/9-93	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			22/9-93	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Anmeldelse
og tegninger

Stk. BYGNINGSSJEFEN B.J.-No. 471/1931 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmtvannsbeis

på matr.-nr. 34 Gunerius gatens

Innlevert 14 mars 1931 Attestert Ferdig attestert 5/2-34

Duplikat undt brandsyn

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelse., påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19 mars 1931

A. Fjelland

Opm.kt. 252 Jott: 2[illegible]

Reg. 411 21 mar

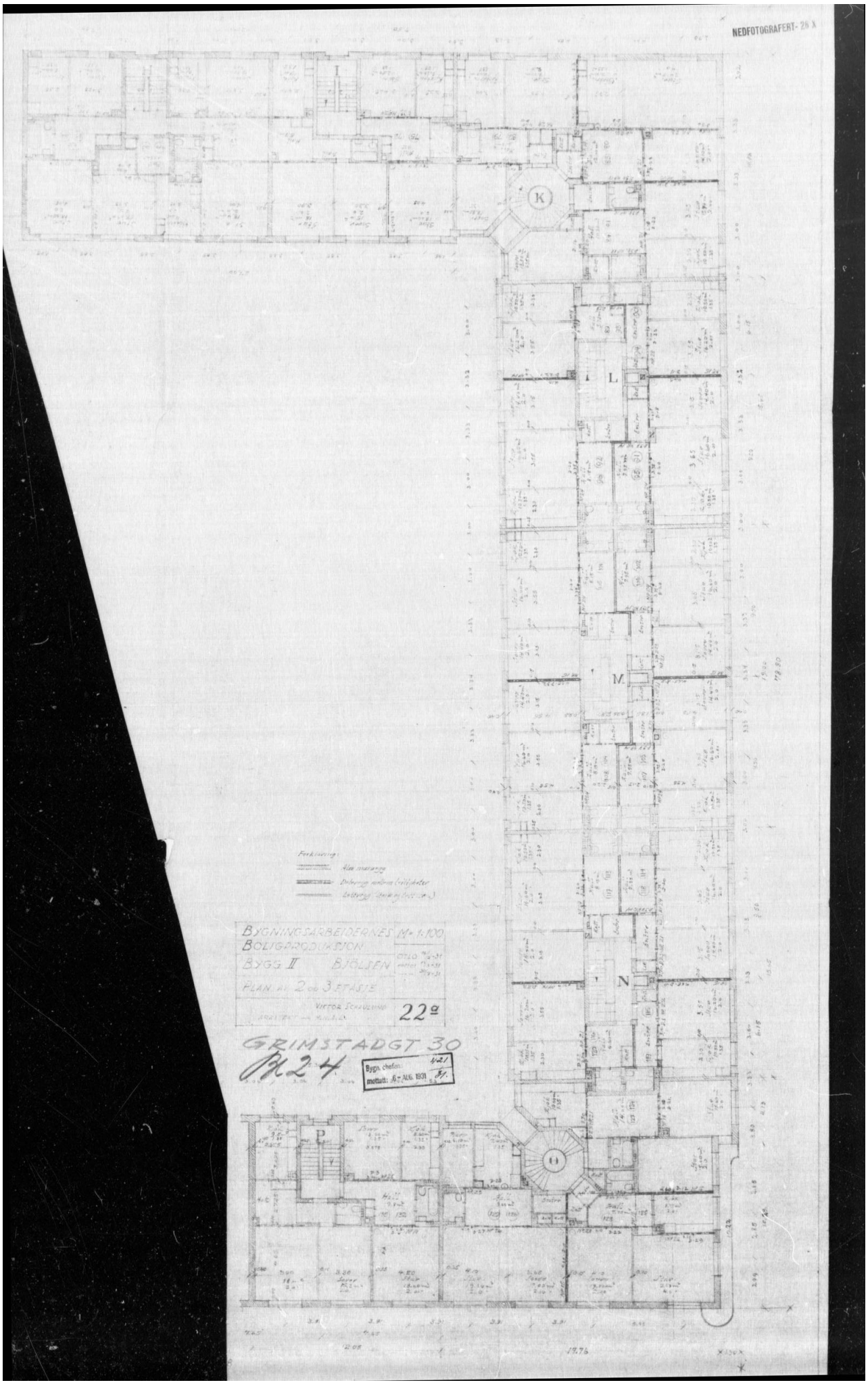
252/31 Oversendes hr. reguleringschefen.

Målebrev over grunnen er ikke utferdiget. Det anvendte matr.nr. er opgitt herfra.

Oslo opmålingsvesen 21 mars 1931.

Nilsaasheim

Allerede!


NEDFOTOGRAFERT- 28 X
K
L
M
N
P
Forklaring:
BYGNINGSARBEIDERNES BOLIGPRODUKSJON
BYGG II BJØLSEN
PLAN AV 2 OG 3 ETASJE
VIKTOR SCHAUMANN
22a
GRIMSTADGT 30
B24
Bygn. chefen:
mottatt: 16 AUG 1931

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Flemming Johannessen AS
Brobekkveien 68
0598 OSLO

Dato: - 8 JAN. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200613549-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30M	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Leila Reinola	Adresse:	2849 KAPP
Søker:	Flemming Johannessen AS	Adresse:	Brobekkveien 68, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner: Skifting av sluk

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 M

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Leila Reinola, 2849 KAPP

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Land AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dato: 02.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200914609-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9	Eiendom:	221/106/0/0
Tiltakshaver:	Bjølsenborgen borettslag	Adresse:	Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO
Søker:	Thomas Land AS	Adresse:	Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.08.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Bjølsenborgen borettslag, Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO, martinmyklebust@yahoo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Fensholt & Sønner AS
Raschs vei 40
1153 OSLO

Dato: 04 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703401-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30M	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Jonas E. Wettergreen	Adresse:	Grimstadgata 30 M, 0464 OSLO
Søker:	Fensholt & Sønner AS	Adresse:	Raschs vei 40, 1153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Jonas E. Wettergreen, Grimstadgata 30 M, 0464 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Eriksen & Jensen AS
Postboks 158 Kjelsås
0411 OSLO

Dato: 18 JUNI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300589-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30H	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Bjølsenborgen borettslag	Adresse:	Grimstadgata 30H, 0464 OSLO
Søker:	Eriksen & Jensen AS	Adresse:	Postboks 158 Kjelsås, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
seksjonsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Industri & VVS Teknikk AS
Haslevangen 45B
0579 OSLO

Dato: 01 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508044-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30H	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Øivind Rød	Adresse:	Grimstadgata 30H, 0464 OSLO
Søker:	Industri & VVS Teknikk AS	Adresse:	Haslevangen 45B, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Øivind Rød, Grimstadgata 30H, 0464 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørmontasje AS
Disengrenda 16
0587 OSLO

Dato: 10 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602321-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30J	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Torill Tørlen	Adresse:	Grimstadgata 30J, 0464 OSLO
Søker:	Rørmont AS	Adresse:	Orevikveien 12, 3070 SANDE I VESTFOLD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Skifte av sluk

FERDIGATTEST - SKIFTE AV SLUK I SEKSJONSNR. 41

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Torill Tørlen, Grimstadgata 30J, 0464, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bademiljø-Experten as
Østensjøveien 16
0661 OSLO

KOPI

Dato: 08 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200404404-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Chris Hartmann	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30J	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	Mette Edvardsen	Adresse:	Grimstadgata 30 J, 0464 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten as	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket, rehabilitering av baderom i 1.etasje, slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mai Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Chris Hartmann
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211128
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GRIMSTADGATA 30K
Postadresse:	0464 OSLO
Matrikkel:	0301-221/74

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211128

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO
frebo@bademiljo-experten.no

Dato: 30032009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200901616-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Airin Manuli	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30J	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Catherine Robertson	Adresse:	Grimstadgata 30 J, 0464 OSLO
Søker:	Bademiljø Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 J

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Airin Axelsen Manuli - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Catherine Robertson, Grimstadgata 30 J, 0464 OSLO, caro@mfa.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Kemco rør as
Nils Hansens vei 14
0667 OSLO

KOPI

Dato: 01 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403423-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30N	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Solveig Haslerud	Adresse:	Grimstadgata 30N, 0464 OSLO
Søker:	Kemco rør as	Adresse:	Nils Hansens vei 14, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30N

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari H. Slagsvold
Mari Helene Slagsvold
for avdelingsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2020
SIVILARKITEKT SVEIN TORE HAUGE	201903447 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: GRIMSTADGATA 30 K-O - KONGSVINGERGATA 9
Eiendom: 221/74
Tiltakshaver: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 29.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903447			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.02.2019	1/6
Fasade		28.02.2019	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bengt Sahlström Byggrådgivning AB
Toftes gate 24
0556 OSLO
bensal@online.no

Dato: 30 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607388-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunn Marit Walslag | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30O	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	Bente LaForce	Adresse:	Grimstadgata 30 O, 0460 OSLO
Søker:	Bengt Sahlström Byggrådgivning AB	Adresse:	Toftes gate 24, 0556 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 O

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Gunn Marit Walslag
saksbehandler

Kopi til:
Bente LaForce, Grimstadgata 30 O, 0460 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rør & Varme AS
Maridalsveien 305
0872 OSLO

Dato: 24 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300595-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531

Byggeplass:	UTSYNSVEIEN 4	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Siri Willumsen	Adresse:	Grimstadgata 30M, 0464 OSLO
Søker:	Rør & Varme AS	Adresse:	Maridalsveien 305, 0872 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

for Per Arne Horne
seksjonsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS v/Trond Karlsen
Postboks 24 Grefsen
0464 OSLO

KOPI

Dato: 10 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200312315-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Østbråten	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30N	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Siri Torblå	Adresse:	Grimstadgata 30N, 0464 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/Trond Karlsen	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0464 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 03.12.03.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Navid Varasteh byggtjenester
Postboks 80 Vollebekk
0516 OSLO

Dato: 02.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016040-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30L	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	Kristin Dypedokk	Adresse:	Konows gate 30 A, 0196 OSLO
Søker:	Navid Varasteh byggtjenester	Adresse:	Postboks 80 Vollebekk, 0516 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 L

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 10.11.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Kristin Dypedokk, Konows gate 30 A, 0196 OSLO
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS Comfort AS
Postboks 154
1804 SPYDEBERG
terje@vvscomfort.no

Dato: 22-12-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200908617-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sol Karina Nesvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30H	Eiendom:	221/74
Tiltakshaver:	Bjølsenborgen borettslag	Adresse:	Grimstadgata 30, 0464 OSLO
Søker:	VVS Comfort AS	Adresse:	Postboks 154, 1804 SPYDEBERG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 H

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sol Karina Nesvik - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Bjølsenborgen borettslag, Grimstadgata 30, 0464 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 21 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305250-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul-Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30 J	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	Guro Engstrøm Nilsen	Adresse:	Grimstadgata 30J, 0464 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Skifte av sluk

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 1

Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

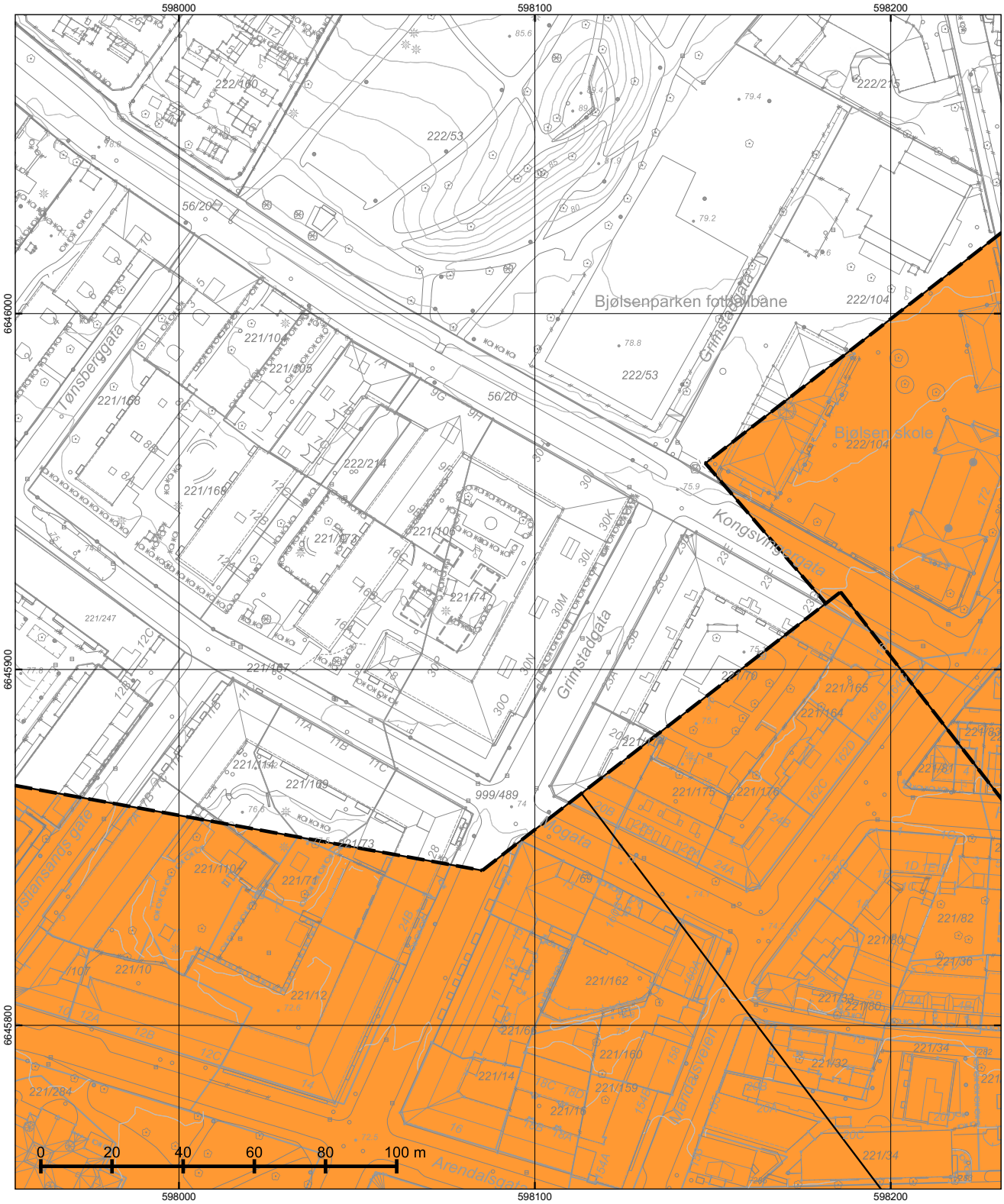
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

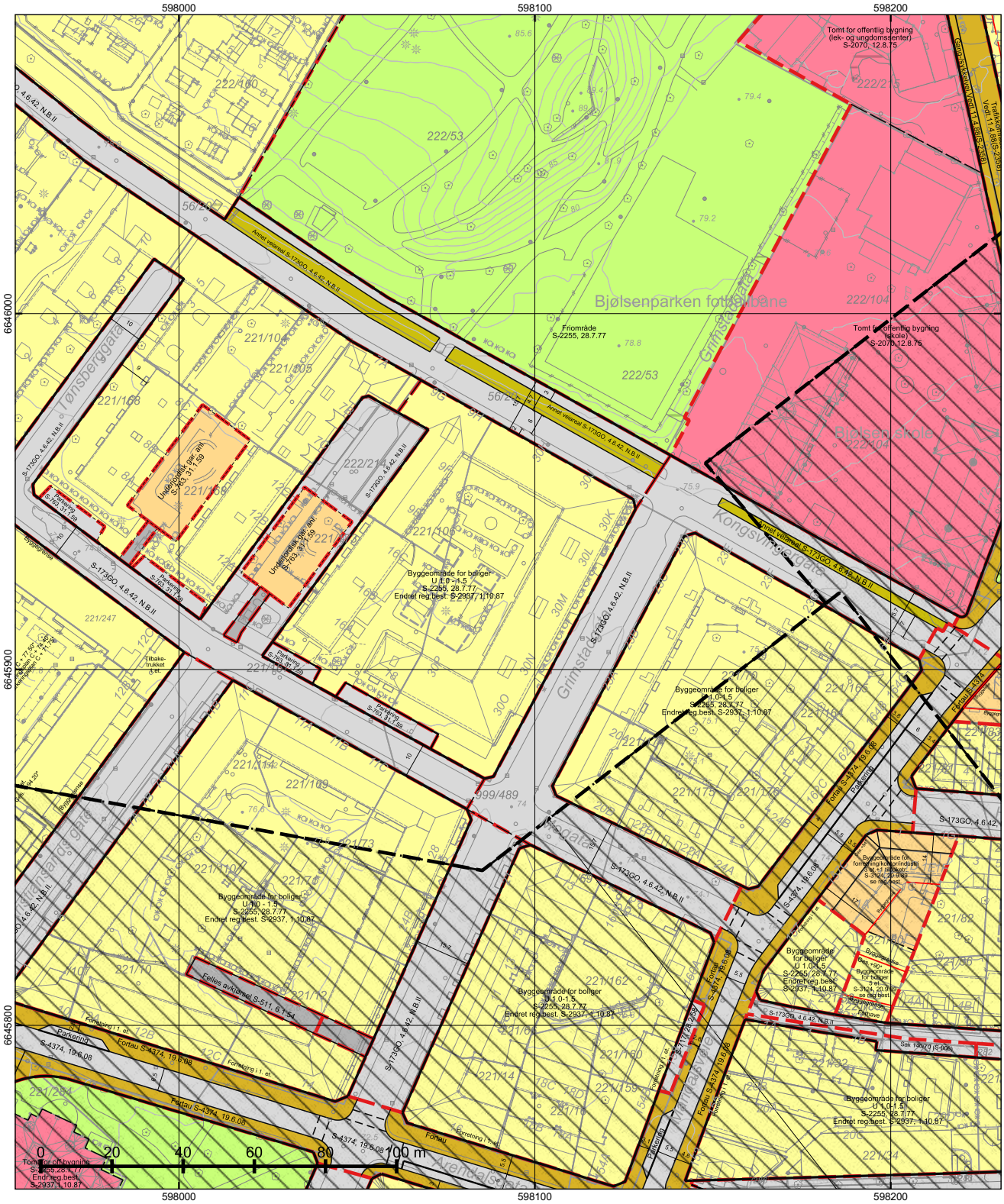
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163248/ 86540144
Deres ref.:
Adresse: Grimstadgata 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

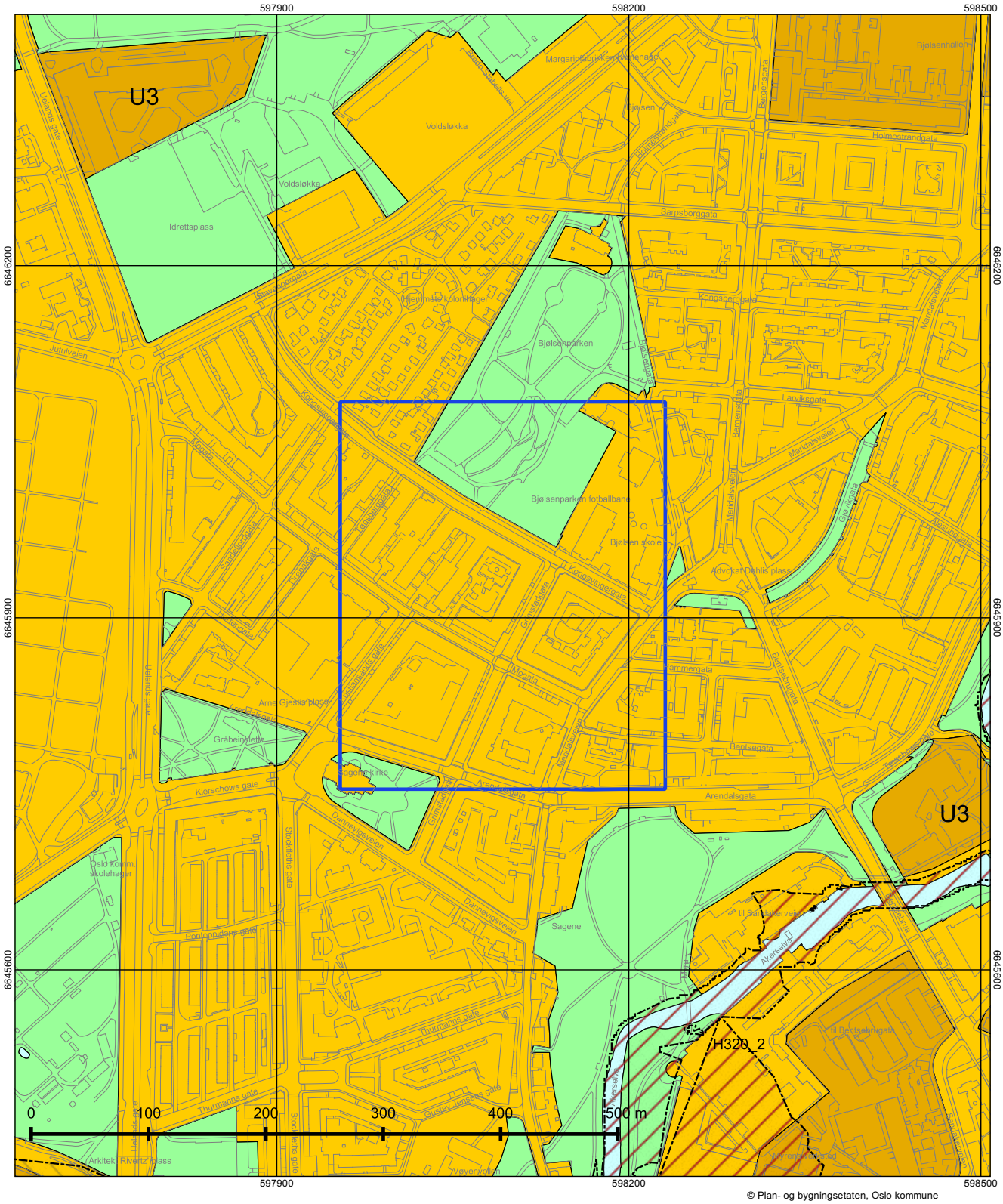
PlottID/Best.nr: 163248/ 86540144
Deres ref.:
Adresse: Grimstadgata 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163248/86540144
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540145
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 74.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 221, bnr. 74.

GNR. 221 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1932.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3558 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

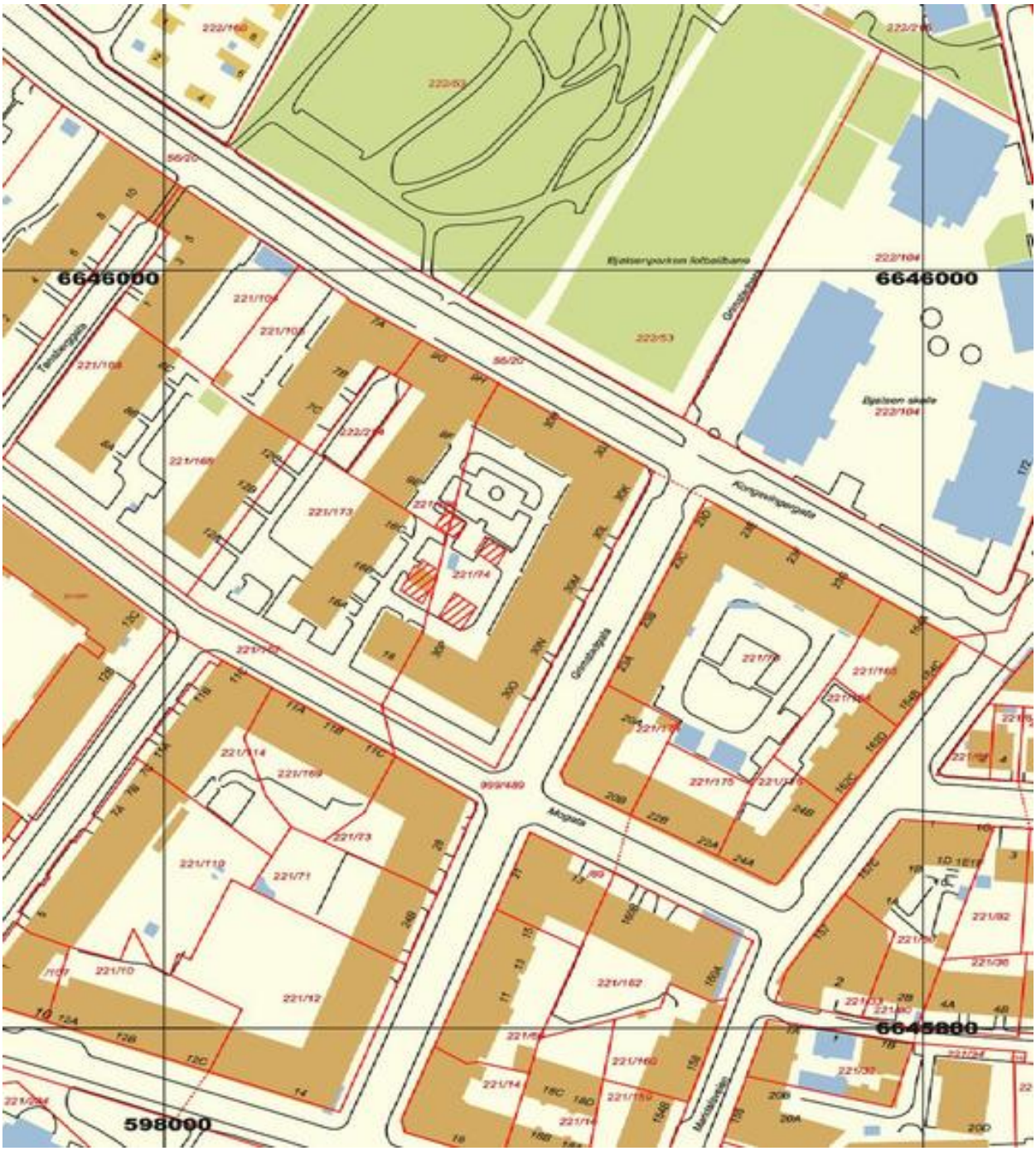
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



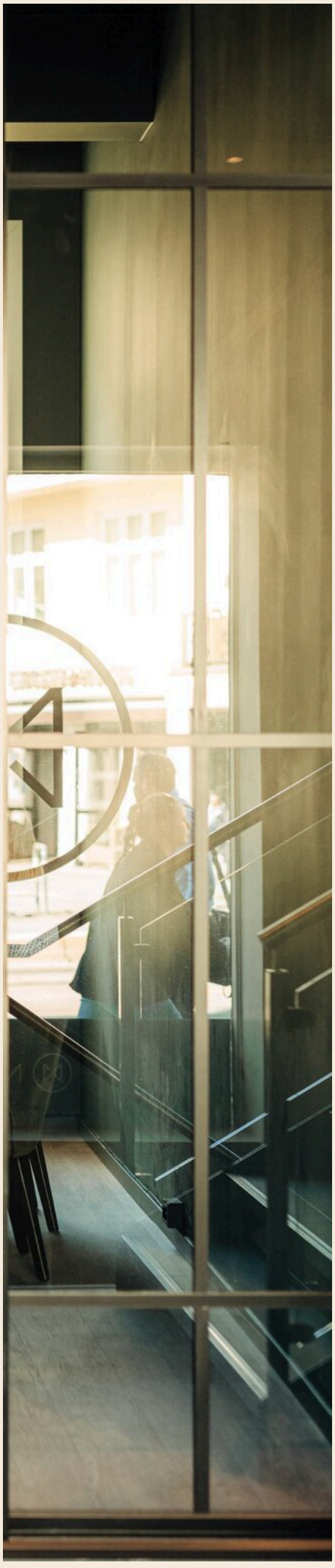
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grimstadgata 30K 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Don Tuan Tran

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521